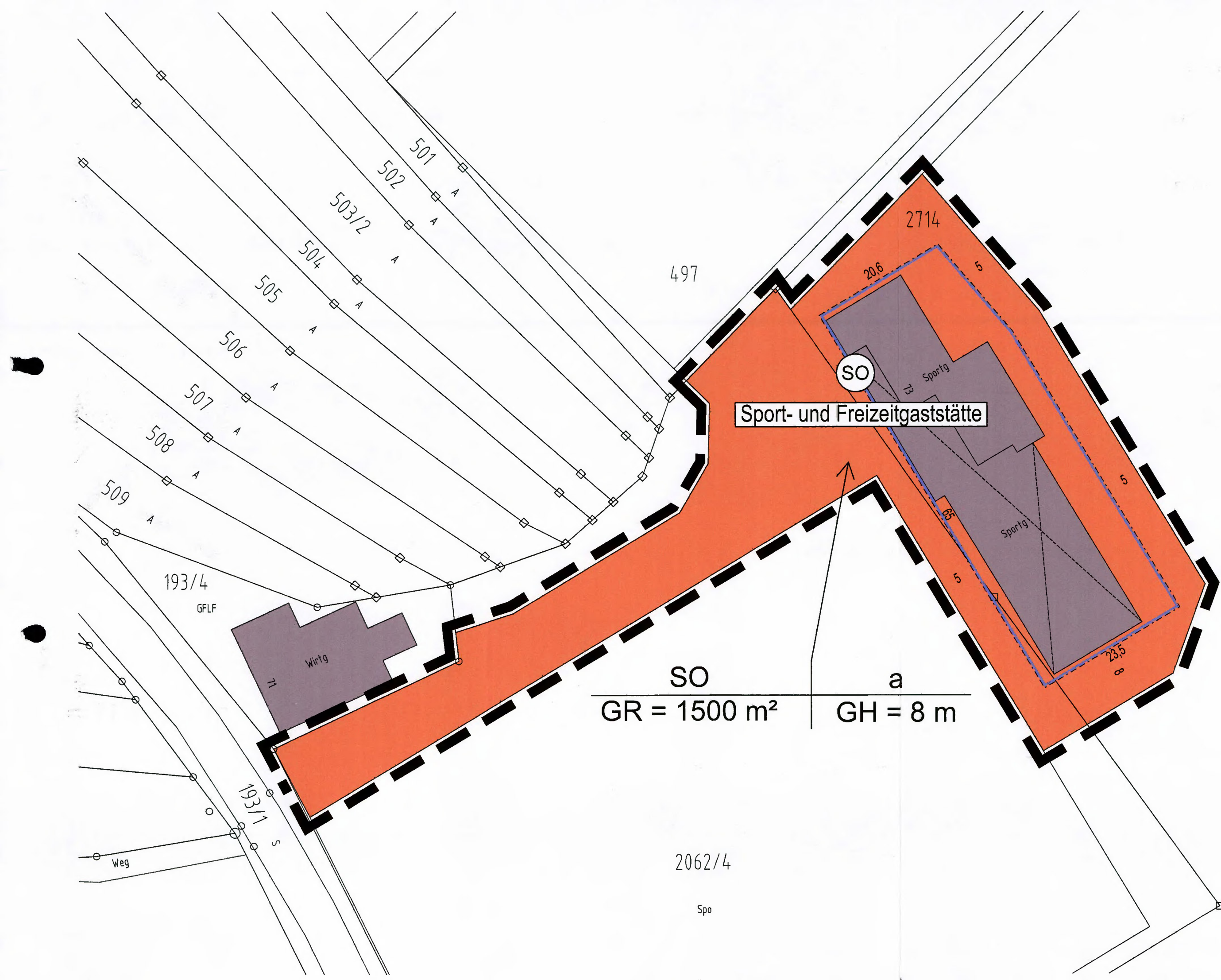




Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)

SO Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GR Grundfläche
GH maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

bestehendes Hauptgebäude
bestehende Flurstücksgrenze

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Bauweise
Grundfläche	Höhenfestsetzung

Stadt
Rheinau



Ortsteil Rheinbischofsheim
Bebauungsplan
"Sport- und Freizeitgaststätte Rheinbischofsheim"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	10.06.2013
Frühzeitige Beteiligung	01.07.2013 - 17.07.2013
Offenlage	02.05.2016 - 02.06.2016
Satzungsbeschluss	03.08.2016

Bebauungsplan
Anderungsplan
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 07. NOV. 2016

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
Baurechtsbehörde

Die Planunterlage nach dem Stand
vom 10.10.2013 entspricht den Anforderungen
des § 1 PlanZVO vom 22.07.2011

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes
sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und
die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der
Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 04. Aug. 2016

Bürgermeister
Michael Welsche

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche
Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB
in Kraft getreten.

Rheinau, den 02. Dez. 2016

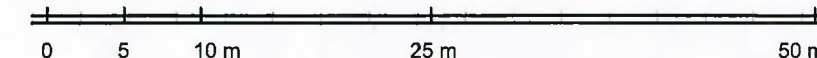
Bürgermeister
Michael Welsche

Plandaten

M. 1 / 500
Im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 03.08.2016

Bearbeiter: Lae/Rei
Projekt-Nr: S-13-051
Planformat: 29.7 x 82.5



fsp.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNG DER STADT RHEINAU

über

den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgaststätte Rheinbischofsheim“

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 03.08.2016 den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgaststätte Rheinbischofsheim“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgaststätte Rheinbischofsheim“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitgaststätte Rheinbischofsheim“ (Planzeichnung vom 03.08.2016).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitgaststätte Rheinbischofsheim“ bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 03.08.2016
 - b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften – in der Fassung vom 03.08.2016
2. Beigefügt sind:
 - a) Begründung in der Fassung vom 03.08.2016
 - b) Umweltbericht in der Fassung vom 03.08.2016
 - c) Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom 03.08.2016
 - d) Natura 2000-Vorprüfung vom 03.08.2016
 - e) Gutachtliche Stellungnahme – Lärm-Emissionskontingentierung vom 31.03.2015

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rheinau, den **04. Aug. 2016**

Welsche
Bürgermeister



Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~

gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den

07. NOV. 2016



LANDRATSAMT
ORTENAUkreis

- Baurechtsbehörde -

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

SO – Sondergebiet Sport- und Freizeitgaststätte (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind an den ansässigen Sportverein gebundene Sporteinrichtungen (z. B. Kraft- und Trainingsraum, Lager, Umkleide) sowie eine Schank- und Speisewirtschaft mit Außenbewirtung und Stellplätzen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundfläche (GR) und
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die maximale Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bezogen auf das arithmetische Mittel, das sich aus den Schnittpunkten der vier Eckpunkte des Gebäudes und dem vorhandenem Gelände ergibt.

1.2.1.2 Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) sind auf einer Fläche von maximal 15% der Gesamtdachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über der obersten Dachfläche zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik) sind auf maximal 80% der jeweiligen Dachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über der obersten Dachfläche zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 4

- 1.2.2 **Grundfläche GR** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
 - 1.2.2.1 Die zulässige Grundfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO bleiben Vordächer unberücksichtigt.
 - 1.2.2.2 Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 (4) BauNVO durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

HINWEIS:

Durch die überbaubare Grundstücksfläche wird der nach § 4 Abs. 3 LBO geforderte Waldabstand von 30 m unterschritten. Auf die landesrechtlichen Anforderungen wird hingewiesen.

Eine Neubebauung ist grundsätzlich möglich und zulässig, sofern sichergestellt wird, dass ein ausreichender Schutz vor Gefahren, die vom Wald ausgehen, hergestellt werden kann. Die Unterschreitung nach Landesbauordnung setzt in der Regel eine Waldrücknahme, eine niederwaldartige Bewirtschaftung der Waldrandzone oder eine bauliche Sicherungsmaßnahme am Gebäude voraus. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Gefahren sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären und vertraglich zu sichern (vgl. Ziffer 3.2 Waldabstand).
- 1.5 **Nebenanlagen, Flächen für die Außenbewirtung, Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)
 - 1.5.1 Flächen für die Außenbewirtung, offene Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Regenwasserzisterne, Tank etc.) sind im gesamten Sondergebiet zulässig. Als Carport gelten überdachte, an mindestens zwei Seiten offene Stellplätze.
 - 1.5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hauptdächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind untergeordnete Dächer wie Eingangsüberdachungen bzw. Vordächer. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 1.7 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.7.1 Zur Begrünung der Stellplätze ist für jeweils 9 angefangene Stellplätze auf den Stellplatzflächen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die bestehenden Bäume können angerechnet werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 4

- 1.7.2 Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.
- 1.8 **Lärmschutz** (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.8.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:
 $L_{EK, tags} = 60 \text{ dB(A)}$; $L_{EK, nachts} = 58 \text{ dB(A)}$ für die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs von 3.942 m² Größe
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.
- 1.8.2 Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen. Der Nachweis ist durch einen Sachverständigen zu führen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- keine -

3 HINWEISE

3.1 Grundwasser

Aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände sollen die Gebäude ohne Keller errichtet oder die Keller wasserdicht gebaut werden.

Der maximale gemessene Grundwasserstand beträgt 131,32 m+NN.

Der mittlere gemessene Grundwasserstand beträgt 130,04 m+NN.

3.2 Waldabstand

Die überbaubaren Grundstücksflächen unterschreiten die geforderten Mindestabstände der LBO von 30 m zwischen Gebäuden und Wald. Östlich des bestehenden Gebäudes und Baufensters grenzt im Abstand von rund 10 m ein derzeit 25 m hoher Laubholzbestand mit führender Eiche und Esche an. Auch hier sind Baumhöhen von 35 Meter zu erwarten. Zur Gefahrenabwehr ist für die Waldrandzone aufgrund der Bestandssituation eine niederwaldartige Bewirtschaftung geboten.

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg lässt gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 geringere Abstände zu, soweit diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Mit dem Bebauungsplan wird die bestehende Situation planungsrechtlich verfestigt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster rückt bis 5 m an den Wald heran und bietet damit auch geringe Spielräume für bauliche Erweiterungen des Bestandsgebäudes.

Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz; eine Neubebauung ist grundsätzlich möglich und zulässig, sofern sichergestellt wird, dass ein ausreichender Schutz vor Gefahren, die vom Wald ausgehen, hergestellt werden kann. Die Unterschreitung nach Landesbauordnung setzt in der Regel eine Waldrücknahme, eine niederwaldartige Bewirtschaftung der Waldrandzone oder eine bauliche Sicher-

rungsmaßnahme voraus. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Gefahren sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären und vertraglich zu sichern.

3.3 Entwässerung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind konkrete Aussagen über die Entwässerungskonzeption zu treffen. Insbesondere ist zu prüfen und anzugeben, wie weit Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung künftig realisiert werden können.

Maßgeblich für die weitere Planung ist das Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Abfallwirtschaft

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

3.6 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und bzw. oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Stadt Rheinau

04. Aug. 2016

Michael Welsche
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
3	Übergeordnete Planung	2
4	Flächennutzungsplan	3
5	Planverfahren	4
6	Überschwemmungsbereich	4
7	Schalltechnische Untersuchung	4
7.1	Emissionen	4
7.2	Geräuschkontingentierung.....	5
7.3	Zusammenfassung	5
8	Ver- und Entsorgung	6
9	Planungstechnische Festsetzungen	6
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
9.2	Bauweise / Überbaubaren Grundstücksflächen.....	6
9.3	Stellplätze, Carports und Garagen / Nebenanlagen	7
9.4	Grünordnung	7
10	Kennziffern	7
11	Kosten	7
12	Umlegung	7
13	Umweltbericht.....	7

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Rheinau beabsichtigt, für die vorhandene Sportplatzgaststätte im Ortsteil Rheinbischofsheim einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, um den vorhandenen Gaststättenbetrieb nachhaltig zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan soll eine planungsrechtliche Grundlage für zukünftige Genehmigungen geschaffen werden, die über den Vereinszweck hinaus auch einen gewerblichen Gaststättenbetrieb zulässt. Unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die städtebauliche Ordnung und Verträglichkeit der gewerblichen Gaststättennutzungen sichert. Hierzu wird auch eine schalltechnische Untersuchung als Bestandteil der Umweltprüfung durchgeführt.

Die Festsetzung des ca. 0,4 ha großen Sondergebiets für eine Sport- und Freizeitgaststätte setzt eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans voraus, die im Parallelverfahren durchgeführt werden soll.

2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage von Rheinbischofsheim. Es wird im Südwesten von der Renchener Straße (K5311) begrenzt und erschlossen. Der Standort der vorhandenen (Sportplatz-)Gaststätte liegt ca. 200 m entfernt von der nächstgelegenen Wohnbebauung in der Lichtenberger Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt auf den Bereich der Sportplatz-Gaststätte nebst Umgriff und der dazugehörigen Stellplätze. Im Geltungsbereich befinden sich damit das Gaststättengebäude (Vereinsheim) mit überdachtem Festplatz, die Zufahrt sowie Stellplatzflächen.

Weitere Sportplatznutzungen wie der Rasenplatz im Süden, der Hartplatz mit Bühne im Norden und das Kleinspielfeld im Osten werden nicht in den Umgriff des Geltungsbereichs einbezogen, da hier kein Regelungsbedarf besteht. Vielmehr sollen diese Nutzungen weiterhin auf der Grundlage der dargestellten Grünfläche im Flächennutzungsplan möglich bleiben. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich mit einem im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen regionalen Grünzug. Innerhalb von Grünzügen sind Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport möglich: Die vorliegende Planung beabsichtigt, eine solche Anlage zu ermöglichen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der heutigen Zeit andere Anforderungen an Erholung, Freizeit und Sport gestellt werden, so dass auch kommerzielle Gastronomie und weitergehende sportliche Angebote durchaus zu Erholung, Freizeit und Sport im Sinne der Regionalplanung zählen sollten. Eine für Erholung, Freizeit und Sport attraktive Sportplatzgaststätte lässt sich nur als kommerzielle Gaststätte betreiben. Andernfalls können die Anforderungen an einen nachhaltigen und dem Gaststättenrecht entsprechenden Betrieb nicht erfüllt werden.

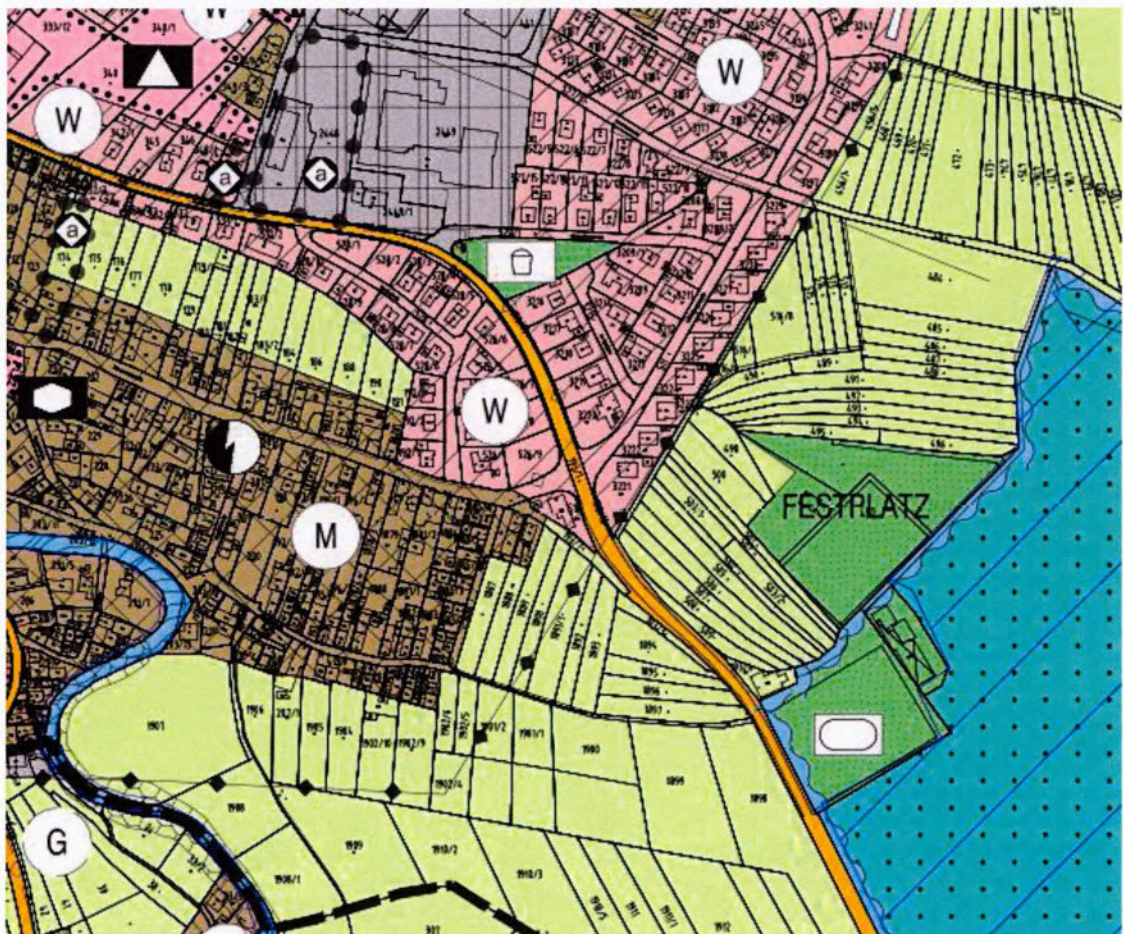
Das vorhandene Gebäude ragt ca. 50-60 m in den Grünzug des geltenden Regionalplans Südlicher Oberrhein. Natürliche Zäsuren, an denen sich regionale Grünzüge oftmals orientieren, liegen nicht vor. In der Fortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, die sich derzeit noch im Verfahren befindet, ist das Plangebiet aus dem regionalen Grünzug herausgenommen.

Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten sowie der Parzellenunschärfe des Regionalplans liegt ein Ausformungsspielraum vor, von dem in diesem Fall Gebrauch gemacht wird.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 vom 10.06.2013 der Stadt Rheinau stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dar. Der nördliche Teil wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz dargestellt.

Das Plangebiet liegt gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan innerhalb einer Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz. Die Nachbarschaft zu sensiblen Schutzgebieten und die Ausweisung als Fläche für Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz sind bereits seit Jahren gegeben. Bei dem Plangebiet handelt sich nicht mehr um einen unbebauten Bereich. Die Planaufstellung führt zu keinem neuen Konflikt.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan soll punktuell geändert werden, da das Sondergebiet für die Sport und Freizeitgaststätte nicht aus der dargestellten Grünfläche entwickelt werden kann. Da diese Änderung aller Voraussicht nach erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wird, ist der Bebauungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.

5 PLANVERFAHREN

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach folgendem Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss	10.06.2013
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	10.06.2013
Frühzeitige Beteiligung TÖB / Scoping	12.06.2013 bis 17.07.2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	01.07.2013 bis 17.07.2013
Offenlagebeschluss	13.04.2016
Offenlage	02.05.2016 bis 02.06.2016
Satzungsbeschluss	03.08.2016

6 ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICH

Nach der im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarte wird der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei einem hundertjährigem Hochwasserereignis nicht überflutet. Selbst bei einem extremen Hochwasserereignis, das etwa einem tausendjährlichen Hochwasserereignis entspricht, wahrt die Anschlaglinie des Hochwassers noch einen großzügigen Abstand vom Plangebiet. Das Plangebiet ist demnach kein faktisches Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 76 Abs. 3 WHG.

7 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

7.1 Emissionen

Bei dem Lärm aus Gaststättennutzungen, die über die Vereinsnutzung hinausgehen, handelt es sich um Gewerbelärm, der nach der TA-Lärm zu bewerten ist. Hierzu gehören auch der Lärm aus Vermietungen der Räumlichkeiten und des überdachten Festplatzes sowie der Parkplatzlärm, der durch die gewerbliche Nutzung der Gaststätte hervorgerufen wird. In der Vergangenheit führte derartige Gewerbelärm bereits zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnnutzung.

Bei dem durch den Trainings- und Spielbetrieb verursachten Lärm handelt es sich hingegen um so genannten „Sportanlagenlärm“, der nach der 18. BImSchV (Sportanlagen Lärmschutz Verordnung) zu bewerten ist. In dieser Verordnung werden Immissionsrichtwerte für den Sport sowie besondere Regelungen (Anzahl der Ereignisse, Ruhezeit, Nachtzeit) verbindlich geregelt. Probleme mit dem Lärm des Trainings- und Spielbetriebs gab es in der Vergangenheit nicht. Daher erscheint eine Untersuchung des Sportanlagenlärms nicht erforderlich.

In einer Schalltechnischen Untersuchung des Büros isw Rink vom 31.03.2015 werden deshalb nur die Auswirkungen der gewerblichen Gaststättennutzung untersucht. Hierzu gehört die Betrachtung der Gaststätte mit Außenbewirtung, Verkehrswegen und Stellplatzflächen. Die Vorgänge innerhalb des Gebäudes (z.B. durch Musikdarbietungen oder Lautäußerungen von Gästen) bleiben unberücksichtigt, da die raumbegrenzenden Gebäudeteile eine hinreichende Luftschalldämmung gewährleisten und eine eventuelle Schallübertragung bei geöffnetem Fenster durch organisatorische Maßnahmen verhindert werden kann. Aufgrund dieser inhaltlichen Eingrenzung ist auch die enge Begrenzung des Geltungsbereichs auf den Rahmen der gewerblichen Nutzung der Gaststätte möglich und für die Planungsaufgabe angemessen.

7.2 Geräuschkontingentierung

Unter Berücksichtigung der potentiellen Lärmvorbelastung durch lärmemittierende Anlagen außerhalb des Plangebiets wurde ermittelt, welche Emissionen maximal vom Plangebiet ausgehen dürfen. Diese werden als Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt. Die Festlegung der Kontingente muss die Einhaltung bzw. Unterschreitung der maßgebenden Orientierungswerte an allen schutzbedürftigen Einwirkungsorten außerhalb des Plangebiets sicherstellen.

Die Ermittlung der Lärmvorbelastung in der Umgebung durch die vorhandenen, benachbarten Gewerbegebiete erfolgte auf Grundlage flächenbezogener Schallleistungspegel je Gewerbefläche. Hierbei wurde gemäß der anerkannten Regelwerke zwischen tags und nachts unterschieden. Das Plangebiet (Sondergebiet) wird dem Gebietscharakter eines Gewerbegebiets gleichgesetzt.

Das Ergebnis der Ermittlung zeigt, dass die Referenzwerte für die schutzbedürftigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung und dem für das Plangebiet angesetzten Emissionskontingent tags eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Emissionskontingentierung für den Nachtzeitraum wurde so festgelegt, dass einerseits die nächtlichen Lärmemissionen in den bestehenden Gewerbegebieten so wenig wie möglich eingeschränkt werden und die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung keiner unzulässigen Lärmeinwirkung ausgesetzt sind. Die Referenzwerte der nahegelegenen schutzbedürftigen Nutzungen werden auch nachts deutlich unterschritten.

Bei der Kontingentierung wurde insgesamt berücksichtigt, dass sich zukünftig auch weitere Gewerbebetriebe in den bestehenden Gewerbegebieten in der Umgebung ansiedeln können, ohne dass die Referenzwerte an den schützenswerten Nutzungen überschritten werden. Damit ist eine zukunftsfähige, mit der Umgebung verträgliche Entwicklung der bestehenden Gewerbegebiete sowie der Gaststätte sichergestellt.

Den Berechnungen wurde jeweils der ungünstigste Fall zugrunde gelegt. Das heißt, Grundlage der Immissionsprognose war immer der unrealistische Fall einer intensiven Nutzung der Freisitzfläche auf der Terrasse und der zeitgleichen Räumung des vollständig belegten Parkplatzes innerhalb derselben Nachtstunde. Da dieser Fall äußerst unrealistisch ist, kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächlichen Lärmeinwirkungen auf die schützenswerten Nutzungen weitaus geringer sind, als im Gutachten dargestellt.

7.3 Zusammenfassung

In der Schalluntersuchung wurden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sport- und Freizeitgaststätte Rheinbischofsheim" auf Gemarkung Rheinbischofsheim Werte für das Emissionskontingent L_{EK} ermittelt, welche die im Hinblick auf die Lärmentwicklung zulässige Nutzung während der Tages- und während der Nachtzeit auch unter Berücksichtigung einer (potentiellen) Lärmvorbelastung durch benachbarte Gewerbeflächen begrenzen.

Es wurde nachgewiesen, dass eine aus der Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sport- und Freizeitgaststätte Rheinbischofsheim" resultierende Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung keinen relevanten Beitrag zu einer eventuellen Überschreitung des dort jeweils maßgebenden Orientierungswerts bzw. Immissionsrichtwerts leisten, wenn die zulässige Schallemission durch die im Bebauungsplan festgesetzten Werte für das Emissionskontingent be-

grenzt wird. Damit werden gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse für die umliegenden schützenswerten Nutzungen durch die Planung nicht beeinträchtigt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die bestehenden baulichen Anlagen sind bereits an das kommunale Wasserversorgungs- und Abwassernetz der Stadt Rheinau angeschlossen. Das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem ist zudem ausreichend dimensioniert, um Abwasser zukünftiger Bebauung im Planbereich aufzunehmen.

9 PLANUNGSTECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der gaststättenrechtlichen Nutzung durch die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft mit Außenbewirtung und Stellplätzen. Damit sollen primär Gaststättennutzungen, die über die bisherige Vereinsnutzung hinausgehen, zugelassen werden.

Andererseits sollen aber auch vereinsbezogene Sportnutzungen im Bereich der Sondergebiete weiterhin zulässig bleiben. Zulässig sind daher nur solche Sporteinrichtungen (z. B. Kraft- und Trainingsraum, Lager, Umkleide), die unmittelbar mit dem ansässigen Sportverein zusammenhängen.

Die baulichen Anlagen sollen durch diese weit gefasste Festsetzung vielseitig nutzbar sein. Das heißt, dass auch sportliche Anlagen und Einrichtungen wie Krafraum, Tischtennis, Übungsräume, Umkleiden, sanitäre Anlagen und Lagerflächen zulässig sind. Mit dieser Nutzungskonzeption sollen auch die Möglichkeiten für einen nachhaltigen Betrieb beispielsweise durch Vermietung der Räumlichkeiten (z.B. für Geburtstagsfeier, Hochzeit etc.) und Veranstaltungen eröffnet werden – soweit sie keine Nutzungskonflikte hervorrufen.

Die zulässige Grundfläche orientiert sich an dem derzeitigen baulichen Bestand im Plangebiet. Auch wenn das Baufenster Entwicklungsspielräume erlaubt, so führt jedoch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelte zulässige Grundflächenzahl von 0,7 in Bezug auf das gesamte Sonderbaugebiet zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Die zulässige Grundfläche entspricht in Bezug auf das festgesetzte Sonderbaugebiet einer GRZ von 0,38.

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds auf 8,0 m begrenzt.

9.2 Bauweise / Überbaubaren Grundstücksflächen

Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Damit wird das ca. 60 m lange Gebäude über den Bestandsschutz hinaus gesichert und ein Wiederaufbau möglich.

Das durch Baugrenzen definierte Baufenster umfasst den gesamten Gebäudebestand einschließlich des überdachten Festplatzes.

Die festgesetzten Baufenster unterschreiten die in der LBO geforderten Mindestabstände von 30 m zwischen Gebäude und Wald. Der Bebauungsplan setzt weitgehend den vorhandenen und genehmigten Gebäudebestand fest. Eine substantielle Verschärfung des schon bestehenden Konflikts liegt nicht vor. Vielmehr ist das planungsrechtliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung der vorhandenen Nut-

zung. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg lässt gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 geringere Abstände zu, soweit diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die notwendigen Voraussetzungen für zukünftige Unterschreitungen vorbereitet. Die Unterschreitung nach Landesbauordnung setzt in der Regel eine Waldrücknahme, eine Bewirtschaftung der Waldrandzone als Niederwald oder eine bauliche Sicherungsmaßnahme am Gebäude voraus. Der Konflikt wird durch die Bebauungsplanaufstellung nicht neu hervorgerufen. Vielmehr wäre eine angemessene Berücksichtigung durch den Waldeigentümer bereits vorher erforderlich gewesen. Die erforderliche Abstimmung mit dem Waldeigentümer kann im Genehmigungsverfahren erfolgen, da die Bebauung Bestandschutz genießt.

9.3 Stellplätze, Carports und Garagen / Nebenanlagen

Mit dem Ziel, die Landschaft von unerwünschten Bauwerken frei zu halten, werden oberirdische Nebenanlagen und Garagen außerhalb der Baufenster ausgeschlossen. Flächen für die Außenbewirtung, offene Stellplätze und Carports sowie unterirdische Nebenanlagen wie Zisternen etc. sind im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig.

In diesem Zusammenhang wird aber darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sowie die festgesetzte Lärmkontingentierung einzuhalten sind. Dies gilt insbesondere für Stellplatzanlagen und für die Außenbewirtung.

9.4 Grünordnung

Zur Begrünung der Stellplatzflächen ist pro neun Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Durch den anrechenbaren Bestand von sechs Bäumen, müssen nach derzeitigem Stand keine weiteren Bäume gepflanzt werden.

Des Weiteren sind flache und flach geneigte Dächer von neu gebauten Hauptgebäuden extensiv zu begrünen.

10 KENNZIFFERN

Geltungsbereich = Sondergebiet Sport- und Freizeitgaststätte	ca. 3.942 m ²
GF = überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.500 m ²

11 KOSTEN

Für die Stadt Rheinau fallen für die Flächennutzungsplanänderung, die Bebauungsplanaufstellung, den gemeinsamen Umweltbericht und für die notwendigen Gutachten Kosten an, die voraussichtlich einen Rahmen von ca. 20.000 EUR nicht übersteigen werden. Die Kosten werden im weiteren Verfahren präzisiert.

12 UMLEGUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

13 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch die Spang. Fischer. Natzschka. GmbH aus Walldorf ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser Umweltbericht liefert mit der

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Bezug: Ist-Zustand und Plan-Zustand mit maximaler Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten laut Bebauungsplan) eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, die entsprechend in den Bebauungsplan integriert sollen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen sollen in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert werden.

Stadt Rheinau

04. Aug. 2016

Michael Welsche
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~

gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den

07. NOV. 2016



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
Baurechtsbehörde -

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Rheinau beabsichtigt den bestehenden Sportplatzgaststättenbetrieb im Ortsteil Rheinbischofsheim nachhaltig zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Grundlage für zukünftige Genehmigungen geschaffen, die über den Vereinszweck hinaus auch einen gewerblichen Gaststättenbetrieb zulässt. Unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der die städtebauliche Ordnung und Verträglichkeit der gewerblichen Gaststättennutzungen sichert. Hierzu wurde auch eine schalltechnische Untersuchung als Bestandteil der Umweltprüfung durchgeführt.

Gem. § 10 Abs. 4 BauGB besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

2 VERFAHREN

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach folgendem Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss	10.06.2013
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	10.06.2013
Frühzeitige Beteiligung TÖB / Scoping	12.06.2013 bis 17.07.2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	01.07.2013 bis 17.07.2013
Offenlagebeschluss	13.04.2016
Offenlage	02.05.2016 bis 02.06.2016
Satzungsbeschluss	03.08.2016

Die Festsetzung des ca. 0,4 ha großen Sondergebiets für eine Sport- und Freizeitgaststätte setzt eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans voraus, die im Parallelverfahren durchgeführt wurde.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH aus Walldorf ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst werden:

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese umfassen

- die Erhaltung und den gleichwertigen Ersatz bereits in der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhandener Bäume,
- den Ausschluss von Garagen außerhalb des Baufensters und
- die Festsetzung von Emissionskontingenten zum Lärmschutz.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen allen genannten Schutzgütern beschrieben und bewertet.

Die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes **Pflanzen** erfolgte im Rahmen einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung im Jahr 2014. Der Geltungsbereich des Be-

bauungsplans ist auf einer Fläche von 1.315 m² mit Bauwerken bestanden. Eine Fläche von 1.127 m² ist vollständig durch Straßen oder Plätze versiegelt, 298 m² des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind teilweise versiegelt. Die restliche Fläche wird von Ruderalvegetation, vereinzelt Bäumen oder Sportplätzen eingenommen. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird stark anthropogen genutzt. Gehölze sind nur kleinflächig vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung des Ist-Zustands, Gebäude und andere bauliche Anlagen werden nicht errichtet. Bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Bäume werden erhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Die Verteilung der im Rahmen der **Brutvogelkartierung** 2014 festgestellten Brutreviere zeigt, dass Brutvögel durch die derzeitigen Schallwirkungen der Gaststätte und des Sportbetriebes weder beeinträchtigt noch in ihrer Habitatauswahl beeinflusst werden. Die Verteilung der Revierzentren resultiert vielmehr aus den artspezifischen Habitatsprüchen der Brutvogelarten. Da sich bei Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans die Häufigkeit der Schallemissionen erhöht, nicht aber die Intensität und Reichweite, sind Beeinträchtigungen von Brutvögeln nicht zu erwarten.

2.862 m² des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mit Gebäuden bestanden, versiegelt oder teilweise versiegelt. Auf unversiegelten Flächen stehen anthropogen überprägte **Böden** an. Zusätzliche Flächen werden nicht versiegelt oder anderweitig in Anspruch genommen. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine dauerhaften Gewässer vorhanden. Zusätzliche Flächen werden nicht versiegelt oder anderweitig in Anspruch genommen. In den Wasserhaushalt wird nicht eingegriffen. Nachteilige Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzguts **Wasser** sind daher nicht zu erwarten.

Großräumig ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Naturraum "Offenburger Rheinebene" zugeordnet. Zusätzliche Flächen werden nicht versiegelt oder anderweitig in Anspruch genommen. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** sind nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans führt zu keinen Veränderungen des Landschaftsbildes. Nachteilige Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes **Landschaft** sind daher nicht zu erwarten.

Die Erfassung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgte durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink (ISW 2015) nach der Methodik der Geräuschkontingentierung. Auf Grundlage der zugeordneten Schalleistungspegel wurden Emissionskontingente für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ermittelt, bei denen die resultierenden Schalimmissionen noch die Orientierungs- beziehungsweise Richtwerte der DIN 18005 einhalten. Es wurde überprüft, ob die im schallungünstigsten Fall aus der Gaststättennutzung zu erwartenden Schallimmissionen die zuvor ermittelten Immissionskontingente einhalten. Maßgeblich waren hierfür die Immissionskontingente für den Nachtzeitraum. Die ermittelten Immissionskontingente werden auch im ungünstigsten Fall nicht überschritten. Für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde ein Emissionskontingent von 58 dB(A) festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Menschen** sind bei Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingents nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Kulturgüter vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung des Ist-Zustands. Die sonstigen Sachgüter innerhalb des Geltungsbereichs bleiben bestehen und werden nicht verändert. Nachteilige Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzguts **Kulturgüter und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

4 **BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBE- TEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Andere Bedenken und Anregungen wurden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zurückgewiesen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbefchlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Das **Amt für Umweltschutz** äußerte keine Bedenken, da der Bebauungsplan lediglich bereits vorhandene bauliche Situation festschreibt und damit weder für die angrenzende Waldfläche noch für das FFH-Gebiet eine Betroffenheit zu erwarten ist.

Der von der Landesbauordnung geforderte Mindestabstand von min. 30 m von Gebäuden zum Wald wird unterschritten. Aus diesem Grund empfiehlt das **Amt für Waldwirtschaft** eine niederwaldartige Bewirtschaftung. Der Nachweis erfolgt im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Das **Baurechtsamt** bittet um Klarstellung, dass sich die gewerbliche Nutzung nur auf den Gaststättenbetrieb und nicht auf eine gewerbliche Nutzung der Sportanlage bezieht. Dies wurde entsprechend festgesetzt und in der Begründung eindeutig erläutert. Das Baurechtsamt merkt an, dass die Vorgänge innerhalb des Gebäudes bei der schalltechnischen Betrachtung unberücksichtigt bleiben und keine entsprechenden passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Aufgrund der verbindlich festgesetzten Lärmkontingentierung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung hinreichend begrenzt wird.

Aus Sicht des **Amtes für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht** ergeben sich keine Bedenken und Anregungen. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der Nachweis zur Einhaltung der Lärmkontingentierung im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen ist.

Der **BUND** (Ortsgruppe Rheinau) regt dazu an, die Rentabilität des Gaststättenbetriebes und den Umweltschutz gerecht gegeneinander abzuwägen. Er sieht des Weiteren Konflikte zwischen dem Gaststättenbetrieb und dem regionalen Grünzug, dem FFH-Gebiet und dem Waldabstand. Diese Themen wurden in den Gutachten zum Bebauungsplan untersucht und im Planungsvorgang angemessen berücksichtigt. Auch fordert der BUND weitere umfassende artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudien, da jedoch durch den Bebauungsplan lediglich der Bestand gesichert und die gewerbliche Nutzung der Sportgaststätte bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, sind aus Sicht des Fachgutachters weitere Untersuchungen entbehrlich.

Der **Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg** bewertet die Schallemissionen, die von einem Sportfest ausgehen könnten, für die angrenzenden Schutzgüter als kritisch. Jedoch ist ein solches Sportfest gemäß dem Fachgutachter als außerordentliches Ereignis (nach TA-Lärm) unbedenklich. Zudem gibt die Verteilung der kartierten Brutreviere keinen Hinweis auf mögliche schallimmissionsbedingte Minderungen der Lebensraumeignung. Des Weiteren interpretiert der Landesnaturschutzverband die Schallpegel der schalltechnischen Untersuchung als kritisch. Jedoch betrachten sowohl die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie als auch die Natura 2000-Vorprüfung maßgeblich die zusätzlichen Auswirkungen, die aus der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes resultieren.

Von **privater Seite** wurden Beschwerden gegen die Lärmbelästigungen aufgrund der Fremdveranstaltungen und der Überschreitung der Sperrzeiten geäußert. Durch die festgesetzte Lärmkontingentierung kann jedoch aus Sicht des Fachgutachters gewährleistet werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte auch zum Wohnhaus des Einwenders eingehalten werden können. Darüber hinaus befürchtet der Einwender, dass die Pkw-Stellplätze der Sportgaststätte nicht ausreichen. Tatsächlich stehen jedoch im Regelfall ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung. Lediglich für außerordentliche Veranstaltungen sind einzelfallbezogene Parkierungskonzepte zu erstellen, welche jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind.

Auf den vollständigen Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und zur Offenlage) wird verwiesen.

5 PLANUNGSAalternativen

Eine Planungsalternative erübrigt sich, da die baulichen Anlagen bereits bestehen und der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für zukünftige Genehmigungen eines bereits bestehenden Gaststättenbetriebes schaffen soll.

04. Aug. 2016
Stadt Rheinau, den

Michael Welsche
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser