

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Breite III - Neufassung und Erweiterung" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Riegel a. K. (Landkreis Emmendingen)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	28.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	02.04.2024 – 03.05.2024
Offenlage	25.11.2024 – 10.01.2025
Satzungsbeschluss	19.03.2025

Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich erforderlich. Ziel der Gemeinde Riegel ist es, das Quartier "Breite III" nachhaltig, klimaneutral und generationengerecht zu entwickeln.

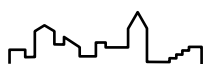
I.R. einer intensiven Bürgerbeteiligung wurden im Vorfeld bereits Ideen für zukunftsorientierte Wohn- und Lebensformen gesucht.

Neben einer geplanten Vielfalt an verschiedenen Wohnformen sollen mit dem Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kinderbetreuung, Energieversorgung, Regenwassernutzung, aber auch für Freiflächen sowie die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Breite III" - Neufassung und Erweiterung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebietes und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie durch Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Abbuchung der Ökokontomaßnahme "Uferrandaufwertung an der Elz" auf den Flst.-Nrn. 9735/1 und 9736 ausgeglichen.



- Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), (Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz Peter Lill, Freiburg) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahme inklusive CEF-Maßnahme sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergeben.
- Die Niederschlagsentwässerung im Baugebiet Nahversorger "Breite III" erfolgt durch eine oberflächige Ableitung. Dabei wird das Niederschlagswasser aus den Regenfallrohren der Gebäude über offene Rinnen auf die öffentliche Straße geleitet. Dort fließt das Niederschlagswasser in offene Pflasterrinnen, welche in der Fahrbahn eingelassen sind. Diese Pflasterrinnen entwässern wiederum in ein Grabensystem, das das Wasser einer zentralen Versickerungsmulde zuführt. Durch Schwellen in den Entwässerungsgräben, verbleibt ein Teil des Wassers im Gebiet und kann dort versickern oder verdunsten.

Die zentrale Versickerungsmulde wird für ein mindestens 30-jähriges Niederschlagsereignis dimensioniert und hat einen Überlauf in den Sankertgraben westlich des Baugebietes.

- Mit dem geplanten verdichteten, mehrgeschossigen Wohnungsbau wird dem Klimaschutz insoweit Rechnung getragen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird und ausreichend Grünflächen geschaffen werden können.

Da im Hinblick auf den Lärmschutz Maßnahmen hinsichtlich der Ausführung von Außenbauteilen festgesetzt werden, werden automatisch Gebäude mit hohem Energiestandard entstehen.

Der zusätzlichen Wärmebelastung wird mit der Festsetzung einer Dachbegrünung sowie der Anpflanzung von Bäumen entlang der Straßen, im Bereich der Grünflächen, Stellplätze und Randbereiche entgegengewirkt.

Das geplante nachhaltige Wasserkonzept stellt ebenso wie die regenerative Energieversorgung durch die Terra-Preta-Anlage einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz dar.

Dabei soll im Sinne des "Schwammstadtprinzips" lokal eine möglichst geschlossener Wasserkreislauf geschaffen und ein klimaresilientes Niederschlagswassermanagement umgesetzt werden.

Zunehmende Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse zeigen, dass die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen möglichst auch für klimawandelbedingte Extremereignisse ausreichen müssen.

Die Planung des Baugebietes „Breite III“ - Neufassung und Erweiterung sieht deshalb einen größtmöglichen Wasserrückhalt durch Retention und Infiltration über das gesamte Gebiet verteilt vor. Dabei werden in möglichst vielen Bereichen flache naturnahe Gräben, Versickerungsflächen und ständig wasserhaltende Flächen (Teich in Lagune) angelegt.

Auch begrünte Flachdächer und PV-Dächer mit Gründachaufbau werden in das Niederschlagsmanagement-System einbezogen, indem sie als Retentionsräume genutzt werden.

Deshalb soll zuerst die Bodenversiegelung im Quartier minimiert werden.

Die konsequente Erhaltung und Förderung der Bodenqualität innerhalb des Plangebietes wird zur deutlichen Verbesserung der Infiltrationsfähigkeit der Böden führen, sodass gemeinsam mit dem geplanten großen Retentionsvolumen gemäß dem „Schwammstadt-Prinzip“ eine hohe Klima-Resilienz bei Starkregenereignissen gegeben ist. Die Dächer, Nebenanlagen und versiegelten Freianlagen müssen dazu oberflächlich an das Regenwassersystem des Quartiers mittels Rinnen und Mulden angeschlossen werden.

- Um die Wärmeversorgung im Neubaugebiet Breite III über ein Nahwärmenetz zu organisieren, soll die Wärmeerzeugung größtenteils über eine Karbonisierungsanlage erfolgen, welche in der sogenannten Energiezentrale integriert wird. Als Inputbiomasse (Brennmaterial) für die Energieerzeugung soll vorwiegend aufbereiteter Baum- und Strauchschnitt (Grünschnitt) aus der Umgebung verwendet werden. Dieser wird zunächst an einer anderen Stelle von einem externen Dienstleister aufbereitet und anschließend bedarfsweise der Energiezentrale angedient. Hier befindet sich neben der eigentlichen Karbonisierungsanlage auch die erforderliche Peripherie zur Biomasselagerung und Vortrocknung, sowie zur Abpackung, Lagerung und Weiterverarbeitung der gewonnenen Pflanzenkohle. Außerdem befinden sich in der Energiezentrale die erforderlichen Einrichtungen zur Wärmespeicherung (Pufferspeicher) sowie zur Einspeisung ins Nahwärmenetz.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Den Anregungen des RP Freiburg - Referat Raumordnung zur Aktualisierung der Begründung hinsichtlich des Stands der FNP-Änderung wurde entsprochen, die Anregungen zur Steuerung des Einzelhandels im urbanen Gebiet wurden zurückgewiesen.
 - Die 58.Änderung des FNP wurde am 26.02.2025 vom LRA Emmendingen genehmigt und wurde mit Veröffentlichung am 14.03.2025 rechts-wirksam. Damit gilt der B-Plan aus dem FNP entwickelt. Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.
 - Das Urbane Gebiet umfasst ca. 20 % der ausgewiesenen Nettobaufläche (WA ca. 80 % im Planungsbiet ohne SO). Im allgemeinen Wohngebiet ist der zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel generell ausgeschlossen, um hier dem Ziel möglichst viel Wohnraum zu schaffen, Rechnung zu tragen. Das Urbane Gebiet soll mit seiner Mischung an Nutzungen wie Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Einzelhandel zur Belebung des Quartiersplatzes beitragen. Dabei hat die Gemeinde Riegel im Fokus, dass es hier zu keiner unzulässigen Einzelhandelsagglomeration mit dem ausgewiesenen Vollsortimenter kommen darf.
Die Gemeinde Riegel kann als Eigentümer der Fläche über den Bebauungsplan hinaus im Rahmen ihrer Vergabeverfahren steuernd eingreifen. Dabei ist eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsmitte nicht beabsichtigt.

Vielmehr ist es Ziel der Gemeinde, die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsmitte zu stärken und hat zuletzt hier mit der Umsiedlung der bestehenden Apotheke in ein geeignetes Gebäude in der Ortsmitte unterstützend gewirkt. Die Begründung wurde bezüglich dieser Zielsetzung noch weiter ergänzt.

Um hier eine größtmögliche Flexibilität in der Nutzung zu ermöglichen, sollen im MU zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig sein, daher erfolgt in den Festsetzungen keine Steuerung. Die Begründung wurde hier noch klarstellend um den zentrenrelevanten Einzelhandel ergänzt.

- Die Anregungen des RP Stuttgart – Landesamt Für Denkmalpflege – hinsichtlich des noch nicht untersuchten Bereiches / Flst.-Nrn. 4393/2, 4394 und 4395 wurden zurückgewiesen.
 - Im beschriebenen südlichen Teil der genannten Flurstücke steht ein großer Nussbaum. Der Baum soll erhalten werden und in die spätere Planung integriert werden. Aus diesem Grund konnte in diesem Bereich keine Ausgrabung vorgenommen werden. Falls der Nussbaum i. R. d. weiteren Erschießung doch nicht erhalten werden kann, muss kurzfristig eine kleine Rettungsgrabung, dann baubegleitend, erfolgen.
- Den Anregungen des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein zur Entwicklung aus dem FNP und der Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebietes zur Sicherung von Wasservorkommen (Zone C) wurde entsprochen, die Anregungen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Hinblick auf eine Einzelhandelsagglomeration wurden zurückgewiesen.
 - Die 58.Änderung des FNP wurde am 26.02.2025 vom LRA Emmendingen genehmigt und wurde mit Veröffentlichung am 14.03.2025 rechtswirksam. Damit gilt der B-Plan aus dem FNP entwickelt. Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.
 - Da im Bereich der Pflanzenkläranlage entsprechend der Planung keine Verbindung mit dem Untergrund bzw. dem Grundwasser vorgesehen ist, kann eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes ausgeschlossen werden.
 - Das Urbane Gebiet umfasst ca 20 % der ausgewiesenen Nettobaufläche (WA ca. 80 % im Planungsbiet ohne SO). Im allgemeinen Wohngebiet ist zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel generell ausgeschlossen, um hier dem Ziel möglichst viel Wohnraum zu schaffen, Rechnung zu tragen. Das Urbane Gebiet soll mit seiner Mischung an Nutzungen wie Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Einzelhandel zur Belebung des Quartiersplatzes beitragen. Dabei hat die Gemeinde Riegel im Fokus, dass es hier zu keiner unzulässigen Einzelhandelsagglomeration mit dem ausgewiesenen Vollsortimenter kommen darf.

Die Gemeinde Riegel kann als Eigentümer der Fläche über den Bebauungsplan hinaus im Rahmen ihrer Vergabeverfahren steuernd eingreifen. Dabei ist eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsmitte nicht beabsichtigt.

Vielmehr ist es Ziel der Gemeinde, die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsmitte zu stärken und hat zuletzt hier mit der Umsiedlung der bestehenden Apotheke in ein geeignetes Gebäude in der Ortsmitte unterstützend gewirkt. Die Begründung wurde bezüglich dieser Zielsetzung noch weiter ergänzt.

Um hier eine größtmögliche Flexibilität in der Nutzung zu ermöglichen, soll im MU zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig sein, daher erfolgt in den Festsetzungen keine Steuerung. Die Begründung wurde hier noch klarstellend um den zentrenrelevanten Einzelhandel ergänzt.

- Den Anregungen des LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - hinsichtlich der Punkte Oberflächengewässer, Starkregen, Grundwasser, Wasserversorgung, Altlasten, Dachbegrünung und Ausgleich wurde entsprochen.
 - Der Gewässerrandstreifen wurde gemäß dem rechtskräftigen B-Plan "Breite III" dargestellt. Eine Anpassung gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist im Zeichnerischen Teil erfolgt.
 - Ein Hinweis zur möglichen Überflutungsgefahr bei Starkregen wurde aufgenommen. Im Umweltbericht wurde ebenfalls ein Kapitel zum Thema Starkregen ergänzt.
 - Da im Bereich der Pflanzenkläranlage entsprechend der Planung keine Verbindung mit dem Untergrund bzw. dem Grundwasser vorgesehen ist, kann eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes ausgeschlossen werden.
 - Die Begründung wird hinsichtlich der Wasserversorgung noch ergänzt.
 - Die Gemeinde hat ein Fachbüro mit der Beprobung der Altlast beauftragt.
 - Der Hinweis zur Vorgabe einer verbindlichen Mindestsubstratmächtigkeit wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 11.6 klarstellend ergänzt.
 - Bei der Bilanzierung im Umweltbericht wurde eine durchschnittliche Wertigkeit von 3,50 für die nicht versiegelten Flächen im Bereich der Neuausweisung angesetzt. Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom LRA keine Anregungen vorgetragen. Entsprechend den Angaben des LRA wurde der Durchschnittsbestandswert korrigiert. Das Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden hat sich dadurch um 4.728 Ökopunkte erhöht.
- Den Anregungen des LRA - Amt für Umweltschutz/Naturschutz - hinsichtlich der Bilanzierung des Ausgleichs, der rechtlichen Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme, der Ergänzung der Festsetzung zur Maßnahme VF4 sowie zur Abbuchung aus dem Ökokonto wurde entsprochen.
 - Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend korrigiert. Es ist vorgesehen den erforderlichen Ausgleich durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde zu erbringen.

- Der Vertragsabschluss zwischen Gemeinde und LRA ist zusammen mit dem Satzungsbeschluss zu treffen.
- Unter Ziff. 16.1 in den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde gemäß dem Vorschlag Flussampfer ergänzt.
- Die Angaben zur Maßnahme VF4 wurden entsprechend im Umweltbericht, in den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Begründung korrigiert.
- Den Anregungen des LRA - Amt für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz zur Umsetzung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen im späteren Baugenehmigungsverfahren wurde entsprochen.
 - Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte erfolgt im späteren Baugenehmigungsverfahren.
- Den Anregungen des LRA – Amt für Straßenverwaltung - zur Anbauverbotszone und zu Werbeanlagen wurde entsprochen.
 - Die Anregungen zur Anbauverbotszone sowie zu Werbeanlagen im Rahmen des Bebauungsplanes "Nahversorger Breite III" wurden gemäß den Vorgaben der Straßenbauverwaltung in den Bebauungsvorschriften ergänzt bzw. konkretisiert.
- Den Anregungen des LRA –Straßenverkehrsamt - zur Anbindung des Nahversorgers und Radweg an die Kaiserstuhlstraße wurde entsprochen.
 - Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge des Straßenausbaues zu beachten.
- Den Anregungen des LRA - Gesundheitsamt – zu allergenen Pflanzen sowie zur Anzeigepflicht für Anlagen gemäß § 12 der Trinkwasserverordnung wurde entsprochen.
 - Hinweise zu den allergenen Pflanzen sowie zur Anzeigepflicht für Anlagen gemäß § 12 der TrinkwV sind bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten.
- Den Anregungen des LRA - Amt für Abfallrecht - hinsichtlich der Belange der Müllabfuhr, der Aufnahme von Hinweisen sowie der Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft wurde entsprochen.
 - Die Belange der Müllabfuhr wurden bei der Straßenplanung berücksichtigt. Zu den Belangen der Abfallwirtschaft (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz), wurden in der Begründung Aussagen getroffen.
- Den Anregungen der Netze BW GmbH zur Ausweisung von 2 Standorten für Trafostationen sowie zum Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wurde entsprochen.
 - Für die Trafostationen wurde im Zeichnerischen Teil jeweils ein Standort ausgewiesen. Eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsvorschriften wurde ergänzt.
 - Zum Merkblatt wurde ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

- Den Anregungen der Transnet BW GmbH zum Schutzabstand beim Mastfundament, zur Unzulässigkeit von Retentionsflächen, Gräben, Verkehrsflächen und Baumpflanzungen im Bereich der erforderlichen Schutzgerüstfläche sowie zum Abstand des Gewächshauses zum Mastfundament sowie Kennzeichnung des Schutzstreifens als "von Bebauung freizuhalten Fläche" wurde entsprochen.
 - Durch die Änderung der Abgrenzung der Sonderbaufläche werden die Belange entsprechend berücksichtigt.
 - Die Hinweise werden im Rahmen der erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der Transnet entsprechend beachtet.
 - Auf das betreffende Retentionsbecken wurde im Rahmen der Überarbeitung des Gesamtkonzeptes verzichtet.
 - Der Zeichn. Teil wurde im Bereich des SO-Gebietes entsprechend geändert. Aus Gründen der Flexibilität wurde auf die Darstellung einer Baugrenze verzichtet. Die Darstellung des Sondergebietes, in der eine Bebauung stattfinden kann, wird auf 20 m zum Mast dargestellt.
 - Schutzstreifen und Maststandort waren bereits im Zeichn. Teil dargestellt. Der Maststandort wurde darüber hinaus als Versorgungsanlage gekennzeichnet.
 - Auf die Darstellung im Zeichn. Teil wurde verwiesen. Die Ausweisung des Sondergebietes, das teilweise im Schutzstreifen liegt, erfolgte in Abstimmung mit der Transnet BW.
- Den Anregungen der IHK – zur klarstellenden Umbenennung der Liste für nahversorgungsrelevante Sortimenten wurde entsprochen, die Anregungen zur Steuerung von Einzelhandel, zur Ansiedlung einer Apotheke, Sicherstellung des Wohnen-Anteils im MU wurden zurückgewiesen.
 - Das Urbane Gebiet umfasst ca. 20 % der ausgewiesenen Nettobaufläche (WA ca. 80 % im Planungsbiet ohne SO). Im allgemeinen Wohngebiet ist der zentrum- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel generell ausgeschlossen, um hier dem Ziel möglichst viel Wohnraum zu schaffen Rechnung zu tragen. Das Urbane Gebiet soll mit seiner Mischung an Nutzungen wie Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Einzelhandel zur Belebung des Quartiersplatzes beitragen. Dabei hat die Gemeinde Riegel im Fokus, dass es hier zu keiner unzulässigen Einzelhandelsagglomeration mit dem ausgewiesenen Vollsortimenter, kommen darf.

Die Gemeinde Riegel kann als Eigentümer der Fläche über den Bebauungsplan hinaus im Rahmen ihrer Vergabeverfahren steuernd eingreifen. Dabei ist eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsmitte nicht beabsichtigt. Ziel der Gemeinde ist es, die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsmitte zu stärken und hat zuletzt hier mit der Umsiedlung der bestehenden Apotheke in ein geeignetes Gebäude in der Ortsmitte unterstützend gewirkt. Die Begründung wurde bezüglich dieser Zielsetzung noch weiter ergänzt.

Um hier eine größtmögliche Flexibilität in der Nutzung zu ermöglichen, sollen im MU zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig sein, daher erfolgt in den Festsetzungen keine Steuerung. Die Begründung wurde hier noch klarstellend um den zentrenrelevanten Einzelhandel ergänzt.

Die Ansiedlung einer weiteren Apotheke ist nicht vorgesehen. Bei der Umsiedlung der bestehenden Apotheke in ein geeignetes Gebäude im Innerort hat die Gemeinde unterstützend gewirkt. Ziel der Gemeinde ist es, die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsmitte zu stärken.

- Die Gemeinde ist im Eigentum der Flächen und kann im Rahmen der Vermarktung über die Konzeptvergabe hier steuernd eingreifen, um die Umsetzung ihrer Planziele zu gewährleisten. Die Gemeinde möchte an einer möglichst flexiblen Nutzung des MU festhalten.
- Die Anregung wurde aufgenommen, die Benennung der Liste klarstellend geändert. Die Liste wurde direkt hinter den Planungsrechtlichen Festsetzungen als Anhang eingefügt.
- Den Anregungen der SWEG zu Schallauswirkungen des Eisenbahnverkehrs, zur Einmündung am Bahnübergang, zu Entwässerungsanlagen und an die Bahn angrenzende Grundstücke wurde nicht entsprochen. Den Anregungen zur Pflanzung von Bäumen in Bahnnähe sowie zu Beleuchtungsanlagen wurde entsprochen.
 - Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes, das ausschließlich der Einhaltung von Lärmwerten dient, ist aus planerischer Sicht nicht möglich. Damit würde ein offensichtlicher Etikettenschwindel betrieben. Ein MU dient laut BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sowie dem Wohnen.
Gegenüber dem Mischgebiet ist im MU eine gleichberechtigte Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht erforderlich.
Dennoch würde es dem Planungsziel der Gemeinde Riegel, hier möglichst viel Wohnraum zu schaffen, widersprechen, was wiederum einem klassischen WA entspricht.
Im Übrigen wurde durch das Schallschutzgutachten nachgewiesen, dass die Planung mit den entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen auch so umsetzbar ist.
 - Die Zufahrt zur Terra-Preta-Anlage ist im Zeichnerischen Teil als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die beim Termin besprochene Schleppkurve für die Ausfahrt nach Süden ist im Plan berücksichtigt. Die Erschließung ausschließlich von Süden, ist mittels Beschilderung sicherzustellen.
Dabei handelt es sich um eine verkehrsrechtliche Anordnung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.
Die Begründung wurde hinsichtlich der Erschließung der Terra-Preta-Anlage noch klarstellend ergänzt.

- Nach Abstimmung des Erschließungsplaners und der SWEG im September 2024 ergibt sich durch die Ausführung der Retentionsfläche keine Beeinträchtigung des Bahnkörpers. Die Obergrenze der Einstauhöhe ist Gegenstand der Ausführungsplanung und nicht des Bebauungsplanes.
 - Die vorliegende Planung zeigt, dass keine private Baugrundstücke unmittelbar an das Bahngelände angrenzen. Vielmehr grenzen öffentliche Verkehrsflächen, Fahrradwege und Entwässerungsmulden unmittelbar an das Bahngelände. Insofern wird hier eine Änderung der Gefahr nicht gesehen.
 - Die planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 11.1 (Anpflanzung von Bäumen) wurde entsprechend ergänzt.
 - In den Bebauungsvorschriften wird noch ein Hinweis auf die Anforderungen an die Beleuchtungsanlagen in Bahnnähe ergänzt.
- Den Anregungen des Zweckverbandes Regio-Nahverkehr Freiburg zur Einstufung der Gebiete entlang der Bahn als MU, zur Erschließung der Terra-Preta-Anlage ausschließlich von Süden, Sicherstellung der Einstauhöhe von Retentionsanlagen in Bahnnähe sowie Einfriedigung der neu bebauten Grundstücke zur Bahn hin wurden zurückgewiesen. Den Anregungen zur Pflanzung von Bäumen in Bahnnähe sowie Beleuchtung wurde entsprochen.
- Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes, das ausschließlich der Einhaltung von Lärmwerten dient, ist aus planerischer Sicht nicht möglich. Damit würde ein offensichtlicher Etikettenschwindel betrieben. Ein MU dient laut BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sowie dem Wohnen.
Gegenüber dem Mischgebiet ist im MU eine gleichberechtigte Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht erforderlich.
Dennoch würde es dem Planungsziel der Gemeinde Riegel, hier möglichst viel Wohnraum zu schaffen, widersprechen, was wiederum einem klassischen WA entspricht.
Im Übrigen wurde durch das Schallschutzgutachten nachgewiesen, dass die Planung mit den entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen auch so umsetzbar ist.
 - Die Zufahrt zur Terra-Preta-Anlage ist im Zeichnerischen Teil als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die beim Termin besprochene Schleppkurve für die Ausfahrt nach Süden ist im Plan berücksichtigt. Die Erschließung ausschließlich von Süden, ist mittels Beschilderung sicherzustellen.
Dabei handelt es sich um eine verkehrsrechtliche Anordnung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.
Die Begründung wurde hinsichtlich der Erschließung der Terra-Preta-Anlage noch klarstellend ergänzt.

- Nach Abstimmung des Erschließungsplaners und der SWEG im September 2024 ergibt sich durch die Ausführung der Retentionsfläche keine Beeinträchtigung des Bahnkörpers. Die Obergrenze der Einstauhöhe ist Gegenstand der Ausführungsplanung und nicht des Bebauungsplanes.
 - Die vorliegende Planung zeigt, dass keine private Baugrundstücke unmittelbar an das Bahngelände angrenzen. Vielmehr grenzen öffentliche Verkehrsflächen, Fahrradwege und Entwässerungsmulden unmittelbar an das Bahngelände. Insofern wird hier eine Änderung der Gefahr nicht gesehen.
 - Die planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 11.1 (Anpflanzung von Bäumen) wurde entsprechend ergänzt.
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Veröffentlichung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen.

Freiburg, den 20.03.2025 LIF-bi

Riegel a. K., den

163Erk01.docx



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Daniel Kietz, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT
Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 20.12.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Riegel a. K.,

.....
Daniel Kietz, Bürgermeister