

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 1 von 36
A	Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange		2
A.1	Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt.....		2
A.2	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft		3
A.3	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht		8
A.4	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz		9
A.5	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehr und ÖPNV		11
A.6	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		11
A.7	Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt.....		17
A.8	Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft		18
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz		20
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr		20
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		21
A.12	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein		22
A.13	<i>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</i>		22
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein		23
A.15	Deutsche Telekom Technik GmbH.....		24
A.16	bnNETZE GmbH.....		25
A.17	Syna GmbH		26
A.18	Polizeipräsidium Offenburg – Führungs- und Einsatzstab - Verkehr		28
A.19	BUND Ortsgruppe Rheinau		28
A.20	Landesnaturschutzverband BW.....		34
B	Keine Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange		34
B.1	Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung		34
B.2	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Waldwirtschaft.....		34
B.3	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt		35
B.4	Regierungspräsidium Freiburg – Außenstelle Donaueschingen - Fachreferate 54.1 bis 54.4		35
B.5	terranets bw GmbH.....		35
B.6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		35
B.7	Vermögen und Bau Amt Freiburg		35
B.8	Zweckverband Hochwasserschutz Hanauerland		35
C	Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern		35
C.1	Bürger 1		35

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 2 von 36
-----	--------------------	--------------------	----------------

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

A.1	LANDRATSAMT ORTENAUKEIS - BAURECHTSAMT (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)		
A.1.1	Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er einer Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine abschließende Stellungnahme zu dem übersandten Entwurf kann deshalb derzeit nicht erfolgen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.	
A.1.2	Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen.	Die entsprechenden Unterlagen werden dem LRA - Baurechtsamt vorgelegt.	
A.1.3	Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höherer Raumordnungsbehörde und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt. Es werden folgende Anregungen vorgebracht:	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	
A.1.4	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Der Hinweis unter Ziff. 1.2.2 auf die Erschließungsstraße als Bezugspunkt ist nicht konkret. Ausweislich des Geltungsbereichs können dies verschiedene Straßen sein.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Bauvorschriften werden bzgl. der Bezugspunkte konkretisiert. Von der Festsetzung sämtlicher Bezugspunkte auf den jeweiligen Erschließungsstraßen wird jedoch abgesehen, da das Gelände im Plangebiet relativ eben ist.	
A.1.5	Unter Ziff. 1.8.1 sollte hinsichtlich der wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung ein konkreter Faktor der Wasserdurchlässigkeit angegeben werden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Durch diese Festsetzung ist bauplanungsrechtlich bereits ausreichend geregelt, dass versickerungsfähige Pflaster auf Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen etc. angelegt werden. Die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet ist aufgrund des Vorfluters (Galgenbach) unproblematisch. Einen einheitlich geltenden Faktor für die Wasserdurchlässigkeit anzugeben ist zudem nicht möglich, da im Erschließungsgebiet wechselnde Bodenschichten mit Kf-Werten von $1,5 \times 10^{-3}$ bis $1,6 \times 10^{-6}$ vorhanden sind.	
A.1.6	Örtliche Bauvorschriften: Bei Ziff. 4.2.2 wird zu Bedenken gegeben, dass der Bezugspunkt der Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme je nach Auffüllung oder Abgrabung unterschiedlich sein kann. Der Bezugspunkt ist damit unkonkret.	Die Anregung wird berücksichtigt. Da das Plangebiet relativ eben ist, ist nicht mit Auffüllungen oder Abgrabungen zu rechnen.	
A.1.7	Es wird darauf hingewiesen, dass sich Ziff. 4.5.2 und 4.5.4 aufgrund der Formulierung auf alle Arten von Einfriedungen beziehen, nicht nur die zu angrenzenden Verkehrsflächen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Um im gesamten Plangebiet und damit auch in den rückwertigen Grundstücksbereichen eine qualitätsvolle Gestaltung zu sichern, gelten die Festsetzungen bezüglich der Drahtzäune und der geschlossene Einfriedungen nicht nur für Einfriedungen zu angrenzenden Ver-	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 3 von 36
		kehrflächen.	
A.2	LANDRATSAMT ORTENAUKEIS – AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)		
A.2.1	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine im Norden, Westen und Süden von Wohn- bzw. Mischbebauung eingerahmte Fläche. Überplant werden das ehemalige Bosch-Gelände an der Robert-Bosch-Straße sowie die östlich daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet wird derzeit zum Teil gewerblich und zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.2.2	Die Flurstücksnummern der überplanten Grundstücke sind in der Begründung nicht angegeben. Nach unseren Ermittlungen handelt es sich anhand des Zeichnerischen Teils um folgende überplanten Flurstücke Nrn.: 2583/1, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587/1, 2609, 2625, 2626, 2429/7, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2428/1, 2428/2 und 2428/4.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.2.3	Die überplante Fläche beträgt 8,8 ha. Die meisten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Es handelt sich um Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 1995 (1.6) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.2.1). Die im überplanten Bereich liegenden Ackerböden bieten eine hohe Ertragssicherheit. Eine Produktion auf landwirtschaftlich weniger geeigneten Böden erfordert einen erhöhten Einsatz von Produktionsmitteln (Dünger, Pflanzenschutzmittel, ...) Die Flächenbewirtschaftung bei weniger guten Böden, bei hängigen oder kleinen unförmigen Flächen weist eine wesentlich geringere Rentabilität auf und muss sowohl aus betriebswirtschaftlichen als auch aus Gründen des Umweltschutzes teuer erkaufte werden. Auch hat die landwirtschaftliche Produktion auf den überplanten Flächen eine wesentliche regionale und überregionale Bedeutsamkeit.	Dies wird berücksichtigt. Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Im Stadtteil Freistett stehen entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung. Die regionalplanerischen Themen wurden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans abgewogen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet überwiegend Gewerbebauflächen dar. Lediglich im Osten und äußersten Süden werden landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu lesen ist, sind aus Sicht der Stadt Rheinau bzgl. der landwirtschaftlichen Flächen keine regionalplanerischen Vorgaben durch die Planung betroffen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland und der Eignung des Standortes vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen. Des Weiteren erfreut sich die Stadt Rheinau eines stetigen Bevölkerungswachstums. Die in der Vergan-	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 4 von 36
	Eine wichtige Funktion kommt dem Erhalt der Selbstversorgung zu. Bei einer weltweiten Bevölkerungszunahme und damit verbundener Verknappung der Nahrungsmittel ist der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen mit guten Bonitäten, wie sie vor allem in Mitteleuropa vorliegen, zur Sicherung der allgemeinen Ernährungslage von großer Bedeutung.	genheit ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich nahezu aufgesiedelt. Nachdem auch im jüngsten Neubaugebiet „Menzbühnd“ nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht Handlungsbedarf. Bereits in der Vergangenheit wurden in Rheinau systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch ebenfalls ausgeschöpft sind. Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen angemessen begegnen zu können, sollen nun weitere Wohngebietsflächen planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet werden. Da das Schutzgut Boden nur einer Nutzungsart zur Verfügung stehen kann, muss zwischen den konkurrierenden Nutzungen abgewogen werden. Die Stadt Rheinau wägt aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 1.1 aufgeführten städtebaulicher Ziele zugunsten der Wohnnutzung ab.	
A.2.4	Weiterhin kommen dem Boden wichtige Puffer-, Speicher- und Ausgleichsfunktionen zu, so z.B. Abpufferung des Säureeintrags oder sonstiger Schadstoffe z.B. aus der Luft. Wasserspeicher: hohe Wasseraufnahmefähigkeit bedeutet hohe nutzbare Wasserkapazität für Kulturpflanzen, hohe Grundwasserneubildungsrate, geringerer oberflächlicher Abfluss und eine verzögerte Wasserabgabe (Verdunstung, Versickerung) Wasserfilter: langsame Versickerung von Niederschlagswasser führt zu Wasserreinigung und Nitratabbau	Dies wird berücksichtigt. Der Verlust für das Schutzgut Boden/Klima wird minimiert durch - Öffentliche Grünflächen im Plangebiet - Beschränkung der Dichteziffer - Sicherung einer Mindestbegrünung - Bauvorschriften zur Regenwasserrückhaltung	
A.2.5	Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegt im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.	Dies wird berücksichtigt. Vgl. Ziffer A.2.3	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 5 von 36
A.2.6	Vom Verlust dieser Flächen sind 2 landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Flächen als Ackerflächen mit überwiegend Körnermais anbauen. Ebenso werden diese Flächen zum Erreichen einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz benötigt. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.2.7	Im Scopingpapier ist das Schutzgut Boden aufgeführt. Dargestellt ist, dass Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden beeinträchtigt werden. Ein Bodengutachten ist in Bearbeitung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.2.8	Hinsichtlich der Untersuchungsmethode und des Untersuchungsumfanges ergibt sich für das Schutzgut „Boden“ (landwirtschaftlich genutzter Boden) folgendes: Der Aspekt eines Verlustes wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsfläche zur Erzeugung hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe muss mit in die Untersuchung und Bewertung einfließen.	Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Belange der Landwirtschaft und damit auch der Aspekt des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen aufgenommen.	
A.2.9	Östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die ackerbaulich (Körnermais anbauen) genutzt werden. Da das überplante Gebiet an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten.	Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird zudem darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu landwirtschaftlichen Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräusche kommen kann, die als ortsüblich hinzunehmen sind. Zudem wurde zeichnerisch festgesetzt, dass zum Schutz vor Spritzmittelabdrift die Baufenster einen Mindestabstand von 10 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken einhalten.	
A.2.10	Nach Nr. 5.11 der Begründung - Spritzmittelabdrift - werden zum Schutz vor Spritzmittelabdrift die Baugrenzen der Baugrundstücke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches so festgesetzt, dass bauplanungsrechtlich ein Mindestabstand von 10 m zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem Baufenster gesichert werden kann. Durch diese Regelung kann emissionsbedingten Nachbarkonflikten vorgebeugt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.2.11	Ein Umweltbericht, in dem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgelegt werden, liegt nicht vor. Beigefügt sind lediglich eine Biotoptypenbewertung und eine artenschutzrechtliche Vertragsstudie. Hierin sind zur Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche die Umwandlung	Dies wird berücksichtigt. Zur Offenlage wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das Ökokonto erbracht. Für die Flächen für CEF-Maßnahmen wurden die im Eigentum der Stadt Rheinau befindlichen Flst. Nrn. 2763, 2764 und 2765 (insgesamt ca. 4.900 m²) in	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 6 von 36
	einer Ackerfläche in extensives Grünland vorgesehen. Des Weiteren sollen auf dieser Fläche die Pflanzung von Gebüsch sowie die Anpflanzung von 20 standorttypischen heimischen Einzelbäumen erfolgen. Außerdem soll auf diesem Standort auch ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen geschaffen werden. Das Flurstück, auf dem diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, ist bisher nicht benannt.	unmittelbarer Nähe des Plangebietes gewählt.	
A.2.12	Die Umwandlung von Acker- in extensive Grünlandflächen muss aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt werden. Die Erhaltung produktionsorientierter Flächen (Ackerflächen) der Vorrangflur Stufe I und II und der Schutz des fruchtbaren Ackersandes liegen im Interesse der Allgemeinheit und sind zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Betriebe von großer Bedeutung. Die Flächen sind in die Betriebsplanungen integriert und bilden mit den angrenzenden Flächen sinnhafte arbeitswirtschaftliche Produktionseinheiten.	Dies wird berücksichtigt. Vgl. Ziffer A.2.3	
A.2.13	Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1 a Abs. 3, Satz 5 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die zuständige Landwirtschaftsbehörde wird erneut am Verfahren beteiligt.	
A.2.14	Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüten und Flurstrukturen, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur Stufe I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist auf diese Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen. Wir weisen schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen mit 6,15 ha neu überplanter landwirtschaftlicher Nutzfläche allein für diesen Bebau-	Dies wird berücksichtigt. Der Verlust landwirtschaftlicher Böden wird sachgerecht in die Abwägung eingestellt. Es stehen keine minderwertigen Böden zur Umnutzung in Wohnbau land in der Umgebung als alternatives Plangebiet zur Verfügung. In der Raumschaft Rheinau herrscht derzeit ein Mangel an verfügbaren Bauflächen für Wohnbebauung. Die Stadt Rheinau hat sich deshalb dazu entschlossen ein weiteres Baugebiet im Stadtteil Freistett zu entwickeln. Seit der beabsichtigten Ausweisung des Baugebietes „Neuland II“ wird im Gegenzug die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Fläche „Langestrang/Menzbühnd-Erweiterung“ gestrichen. Vgl. Ziffer A.2.3	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 7 von 36
	ungsplan „Neuland II“ und infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt auszuschließen ist. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten. Die hochwertigen Standorte im Rheintal mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten.		
A.2.15	Die sinnvolle Lenkung der Kompensation liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region. Daher empfehlen wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebiete zu lenken. In diesen sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden: • Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II • Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen • Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Ausgleich wird über das derzeit in Bearbeitung befindlichen „Ökokonto“ der Stadt Rheinau erbracht.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 8 von 36
	Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen. Eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme kommt nur bei vorhandenen Streuobstbeständen in Betracht, die seit vielen Jahren ungepflegt („verwildert“) sind und die intensiver „Erstpflegemaßnahmen“ bedürfen, die über ohnehin regelmäßig erforderliche Erhaltungspflegemaßnahmen deutlich hinausgehen. Weitere Hinweise zu diesen Kompensationsmaßnahmen im Streuobstbereich sind unter www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de zu dem Thema: „Fachliche Hinweise zur Anerkennung der Pflege von Streuobstbeständen einschließlich ihres Unterwuchses als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme“ zu finden. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist.		
A.3	LANDRATSAMT ORTENAUKEIS – AMT FÜR GEWERBEAUFSICHT, IMMISIONSSCHUTZ UND ABFALLRECHT (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)		
A.3.1	Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuland II“ will die Stadt Rheinau Zielen der Innenentwicklung und dem Bedarf von Bauflächen im Stadtteil Freistett nachkommen. Dabei soll das Bosch-Gelände umstrukturiert und für die Wohnnutzung erschlossen werden. Im Bauleitplanverfahren ist ebenso wie im parallel durchgeführten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu erkennen, dass westlich angrenzend an die geplante Wohnbauflächen zwei Teilflächen für gewerbliche Nutzung bestehen bleiben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.3.2	Die verbleibenden Flächen für Gewerbliche Nutzung sind zwar nicht überplant, stellen aber eine Gemengelage mit Konfliktpotential im Sinne des Immissions-schutzes dar. Durch das Heranrücken von Wohnbebauung und die damit einhergehende Erhöhung der Schutzbedürftigkeit umgebender Flächen werden die Entwicklungspotentiale verbleibender Gewerbebetriebe stark eingeschränkt. Eine künftige Betriebserweiterung oder ein Betriebswechsel, mit Ausschöpfung der Richtwerte nach Nr. 6 TA-Lärm für Gewerbegebiete ist dann nur unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit von angren-	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Entwicklung der bestehenden gewerblichen Betriebe ist durch die vorhandene Wohnbebauung bereits heute nur eingeschränkt möglich. Mit erheblichen Einschränkungen für die gewerblichen Betriebe aufgrund der geplanten bzw. neuen Wohnbebauung ist nicht zu rechnen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 9 von 36
	zender Wohnbebauung zulässig.		
A.3.3	Andererseits gilt, sofern keine Änderung des Betriebs stattfindet der Bestandschutz. Dies kann bedeuten, dass die Schall-Immissionsrichtwerte an Wohnbebauung nur durch kostenintensive Schallschutzmaßnahmen seitens der Wohnbebauung eingehalten werden können. Den Ausführungen zum Lärmschutz im Scopingbericht und in Punkt 4.3 der Begründung sowie obiger Argumentation folgend empfehlen wir, die Auswirkungen auf überplante und umgebende Gebiete in einem schalltechnischen Gutachten zu untersuchen. Insbesondere sollte dabei Verkehrs- und Gewerbelärm berücksichtigt werden.	Dies wird berücksichtigt. Von Seiten des Ingenieurbüros Fichtner Water & Transportation aus Freiburg wurde eine ausführliche schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die dort empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Konkret werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Wesentlichen werden hier die Grundrissorientierung der Gebäude an der östlichen Randstraße, die Schalldämmungen der Umfassungsbauteile (entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen) und die Belüftung von Schlafräumen geregelt.	
A.4	LANDRATSAMT ORTENAUKEIS – AMT FÜR UMWELTSCHUTZ (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)		
A.4.1	4. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff. BNatSchG) – ja Zauneidechse, Vögel, Fledermäuse	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.4.2	5. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG) – ja „Feldgehölze am Ortsrand von Freistett im Gewann 'Bleich'“ (Biotop-Nr.: 173133172082)	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.4.3	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das wie beschrieben durchgeführte Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgelegte Biotoptypenbewertung ist detailliert, schlüssig und entspricht der ÖKVO bzw. dem Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten von Biotopen der LUBW. Für eine abschließende Bewertung ist jedoch noch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit einer Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen notwendig. Da das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz am Ortsrand von Freistett im Gewann 'Bleich'“ (Biotop-Nr.: 173133172082) nicht mehr existiert ist keine Ausnahmegenehmigung nötig. Der gegenwärtige Vegetationsbestand ist in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht spricht nichts dagegen, die im Rahmen von CEF-Maßnahmen aufgewertete Fläche in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung einzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird im Umweltbericht (inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) zur Offenlage entsprechend berücksichtigt.	
A.4.4	Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre empfehlenswert, bei Bepflanzungen einheimische Pflanzen zu verwenden.	Die Anregung wird in den Umweltbericht aufgenommen.	
A.4.5	Die vorliegende artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie ist umfassend und de-	Wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 10 von 36
	tailliert. Die festgehaltenen Erhebungsergebnisse sind schlüssig. Auch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind grundsätzlich sinnvoll und in Art und Umfang ausreichend. Allerdings sind in der Durchführung folgende Anpassungen und Konkretisierungen notwendig:	Die angeregte Überarbeitung der CEF-Maßnahmen wurde von Seiten des Büros Spang. Fischer. Natzschka. GmbH geprüft und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Im Ergebnis bleiben die CEF-Maßnahmen wie im artenschutzrechtlichen Gutachten vom Büro Spang. Fischer. Natzschka. GmbH erhalten.	
A.4.6	Zauneidechse (Maßnahme A3): Die in den Planunterlagen vorgenommene Abschätzung des Bestandes ist nicht einheitlich. Während auf Seite 31 der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie von maximal 10 adulten Individuen ausgegangen wird, ist in der Beschreibung der CEF-Maßnahme von 12 adulten Individuen die Rede. Dies ist zu prüfen und die Maßnahmenfläche gegebenenfalls anzupassen.	Dies wird berücksichtigt. Korrekt ist die Annahme von 10 adulten Zauneidechsen. Die Maßnahmenbeschreibung Nr. A3 wird dementsprechend korrigiert und die benötigte Flächengröße für die Umsiedlungsfläche auf 0,12 ha angepasst.	
A.4.7	Neben dem geplanten Totholz sind zur Optimierung des Ersatzlebensraumes Steinschüttungen im Bereich der geplanten Sandbetten vorzusehen. Überwinterungsquartiere sind mit einer Aufbauplanung zu konkretisieren. Der Ersatzlebensraum muss zum Zeitpunkt des Umsetzens der Zauneidechsen voll funktionsfähig sein. Für die Entwicklung der Wiese ist deshalb ein zeitlicher Vorlauf einzuplanen (mind. eine Vegetationsperiode). Für die geplante Maßnahme A3 ist die Benennung der exakten Lage der Ersatzhabitate notwendig.	Eine Optimierung des Ersatzlebensraums durch die Herstellung einer Steinschüttung ist nicht erforderlich. Hierzu verweist das Büro Spang. Fischer. Natzschka. GmbH auf die positiven Monitoringsergebnisse der CEF-Maßnahmenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Groß-Bahnwörtel" verweisen. Hier haben sich die errichteten Totholzstrukturen als für Zauneidechsen sehr gut geeignete Lebensräume erwiesen, die aufgrund der teilweise in den Boden eingebrachten Sandlinsen den Zauneidechsen sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Überwinterungshabitate dienen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt auf den stadteigenen Flst.Nrn. 2763, 2764 und 2765. Die exakte Lage der Ersatzhabitate innerhalb der Maßnahmenfläche wird vor Ort durch die ökologische Baubegleitung festgelegt.	
A.4.8	Lebensraum für Dorngrasmücke, Girlitz und Goldammer (Maßnahme A1): Die Maßnahme ist grundsätzlich gut geeignet den verloren gegangenen Lebensraum der genannten Vögel zu ersetzen. Die geplanten Reisighaufen sind geeignet eine Funktion als Rückzugsraum und Nistplatz zu übernehmen, bis die gepflanzten Gebüsche ausreichend ausgebildet sind. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Entfernung der Reisighaufen wiederum artenschutzrechtliche Probleme aufwerfen könnte. Die Lage des Ersatzhabitats für Dorngrasmücke, Girlitz und Gold-	Die Anregung wird berücksichtigt. Eventuell kann der Reisighaufen auf der Maßnahmenfläche auch nach Herstellung der Gebüschstrukturen für Dorngrasmücke, Goldammer und Girlitz erhalten bleiben. Sollte eine Entfernung des Reisighaufens erforderlich sein, geschieht dies nach Ende der Brutzeit und vor Beginn der Winterruhe eventuell im Reisighaufen Schutz suchender Tiere (wie beispielsweise Igel). Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt ebenfalls auf den stadteigenen Flst.Nrn. 2763, 2764 und 2765. Die exakte Lage der Ersatzhabitate innerhalb der Maßnahmenfläche wird vor Ort durch die ökologische	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 11 von 36
	ammer ist noch zu lokalisieren.	Baubegleitung festgelegt.	
A.4.9	Ausbringung von Ersatzquartieren (Fledermauskästen) für gebäudebewohnende und baumbewohnende Fledermausarten (Maßnahme A5): Die Ersatzquartiere müssen schon zu dem Zeitpunkt des Verschlusses von bestehenden Quartieren angebracht sein, so dass ausfliegende Fledermäuse die Möglichkeit haben ein Ausgleichsquartier zu besetzen. Die bekannten Höhlen/Spalten sind prinzipiell direkt vor der Baufeldräumung durch die ökologische Baubegleitung auf Fledermausbesatz zu überprüfen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Ersatzquartiere für Fledermäuse können auch bereits zum Zeitpunkt der Kontrolle der Quartiere mitgeführt werden. Sollten sich kontrollierte Quartiere als besiedelt erweisen, werden noch am selben Tag jeweils zwei Ersatzquartiere je besiedeltem Quartier ausgebracht. Von Fledermäusen besetzte Quartiere werden so verschlossen, dass die Tiere diese verlassen, aber nicht wieder aufsuchen können (Ventilverschluss). Diese Quartiere werden unmittelbar vor der Baufeldfreimachung ein zweites Mal kontrolliert, um sicher zu stellen, dass die Tiere das Quartier wirklich verlassen haben.	
A.5	LANDRATSAMT ORTENAUKEIS – STRAßENVERKEHR UND ÖPNV (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)		
	Der Planung ging eine Verkehrsuntersuchung des Büro Modus Consult voraus. Wir haben keine Anregungen und Bedenken zur Planung, sofern die Aussagen der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg wurde auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung des Büro Modus Consult durchgeführt und untersucht sowohl den Gewerbe- als auch den Verkehrslärm. Die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Konkret werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Wesentlichen werden hier die Grundrissorientierung der Gebäude an der östlichen Randstraße, die Schalldämmungen der Umfassungsbauteile (entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen) und die Belüftung von Schlafräumen geregelt. Aus der Verkehrsuntersuchung des Büros Modus Consult werden ferner keine Maßnahmen die im Bebauungsplan festgesetzt werden könnten empfohlen. Die Untersuchung liefert lediglich die Aussage, dass das städtebauliche Konzept aus verkehrlicher Sicht als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen werden kann. Konzeptionell wurde Ergebnisse der Versuntersuchung entsprechend im Bebauungsplan aufgenommen.	
A.6	LANDRATSAMT ORTENAUKEIS – AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)		
A.6.1	Zu dem mit Schreiben vom 25. November 2016 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.6.2	I. Abwasserentsorgung/ Oberflächenentwässerung Sachstand / Fachtechnische Beurteilung Den vorliegenden Unterlagen ist in den Ört-	Wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 12 von 36
	lichen Bauvorschriften (4.9) zu entnehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken dezentral zu versickern ist. Alternativ besteht die Möglichkeit, Speicherzisternen mit einem gedrosselten Abfluss in die Regenwasserkanalisation zu errichten.		
A.6.3	Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Prüfung des Untergrundes auf eine Versickerungseignung (und weitere Kriterien im Sinne des DWA Arbeitsblattes A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) vor einer verbindlichen Festlegung erfolgen muss. Insofern die Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass eine Versickerung realisierbar ist, empfehlen wir (aus Gründen des Betriebs und der Unterhaltung) der Stadt Rheinau zu prüfen, ob eine zentrale Lösung umsetzbar wäre.	Dies wird berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend dem Gutachten vom Büro Zink Ingenieure ist eine dezentrale Entwässerung der privaten Grundstücke und keine zentrale Entwässerung geplant.	
A.6.4	Bzgl. der beabsichtigten Speicherzisterne bzw. Retentionszisternen auf den einzelnen Grundstücken ist der Drosselabfluss in Abhängigkeit der hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Regenwasserkanals anzugeben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es sind jedoch entsprechend den Angaben des Entwässerungsgutachtens vom Büro Zink Ingenieure keine Retentionszisternen vorgesehen, da der vorhandene Regenwasserkanal eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit aufweist.	
A.6.5	Auf die zukünftige Beseitigung des Schmutzwassers und deren Auswirkungen auf das Mischwassersystem wird nicht eingegangen. Wir bitten um konkrete Aussagen im Bebauungsplan hierzu.	Dies wird berücksichtigt. Entsprechend den Angaben vom Büro Zink Ingenieure wurde das Erschließungsgebiet bei der Planung und Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen generell berücksichtigt. Konkret ist geplant das anfallende sanitäre häusliche Abwasser über Schmutzwasserkanäle an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Stadt Rheinau angeschlossen wird.	
A.6.6	Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.	Dies wird berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.6.7	Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten sind die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung des Umgangs mit Niederschlagswasser in den örtlichen Bauvorschriften wird als ausreichend erachtet. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind dann die konkreten einzelnen Entwässerungsmaßnahmen zu nachzuweisen.	
A.6.8	Eine abschließende Stellungnahme zur Entwässerungskonzeption ist erst möglich, wenn die tatsächlich beabsichtigte Regenwasserableitung ausreichend konkret und vollständig dargestellt werden kann.	Dies wird berücksichtigt. Die tatsächlich beabsichtigte Regenwasserableitung wird im Entwässerungsentwurf von Seiten des Büros Zink Ingenieure ausgearbeitet und zur Genehmigung dem Landratsamt Ortenaukreis vorgelegt.	
A.6.9	II. Altlasten 1. Sachstand	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 13 von 36
	Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2608 und 2609, der Gemarkung Freistett eine Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Robert Bosch GmbH“ erhoben. Am 7. November 2006 wurde der Altstandort nach Abschluss einer Detailuntersuchung durch die Altlastenbewertungskommission beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz behandelt. Laut Bewertungskommissionsbeschluss besteht für den Altstandort „Robert Bosch GmbH“, Flst.-Nrn. 2608 und 2609, der Gemarkung Rhinau-Freistett hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ derzeit kein Handlungsbedarf. Der Altstandort wird hinsichtlich des genannten Wirkungspfades in „Befahren zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Gefahrenlage hinnehmbar“ eingestuft. Die Einstufung bedeutet, dass vorbehaltlich der bisherigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht, dass jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die bisherige Bewertung stützt sich rechtlich auf § 4 (7) BBodSchV, wonach unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit ein Grundwasserschaden, hier durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, toleriert werden kann. Die Fläche wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Altlastenkataster geführt.		
A.6.10	2. Grundsätzliches Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.6.11	In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten Darstellung als Bauflä-	Dies wurde berücksichtigt. Von Seiten des Ingenieurbüros Geo Umwelt Consult	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 14 von 36
	chen (FNP) bzw. einer geplanten baulichen Nutzung (B-Plan) entgegenstehen.	GmbH wurde eine Detailuntersuchung für den Bereich des ehemaligen Boschgeländes durchgeführt. Im Ergebnis heißt es, dass die Immissionsbedingungen eingehalten sind. Von Seiten des Büros für Bodengutachten – Dr. Ralf Hettich aus Lichtenau wurde eine geotechnische und eine umwelttechnische Untersuchung für die überplanten Flächen außerhalb des ehemaligen Boschgeländes durchgeführt. Im Ergebnis der umwelttechnischen Untersuchung wurden weder bei den analysierten Bodenmischproben noch bei den Asphaltproben Belastungen oberhalb der zulässigen Schwellenwerte festgestellt. Die Gutachten werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.	
A.6.12	Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung auf der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann.	Dies wurde berücksichtigt. Die geologischen Gutachten werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Eine weitere umwelttechnische Untersuchung findet im Rahmen der Offenlage statt. Die Ergebnisse werden darauffolgend in den Bebauungsplan aufgenommen. Ob eine Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung erforderlich ist, kann sich entsprechend erst mit Abschluss des derzeit in Bearbeitung befindlichen Gutachtens zeigen.	
A.6.13	Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde.	Dies wurde berücksichtigt. Im Zuge der detaillierten Untersuchungen wurden sowohl Belastungen des Boden und der Bodenluft als auch Belastungen des Grundwassers analysiert. Im zukünftigen Baugebiet wurden aus dem Oberboden der landwirtschaftlichen Flächen drei Bodenproben entnommen und nach dem Parameterumfang für Boden der Verwaltungsvorschrift des Umweltministers analysiert. Die drei Bodenproben zeigten keine erhöhten Werte auf und sind hinsichtlich ihrer Entsorgungsrelevanz als Z0 Material einzuordnen. Ein weiteres Gutachten für den Bereich des Plangebietes der früher im Eigentum der Firma Bosch AG stand, ist wie bereits oben beschrieben derzeit noch in Bearbeitung. Die Ergebnisse werden darauffolgend in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.6.14	Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollten stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.6.15	3. Fachtechnische Beurteilung Gemäß vorgelegtem Vorentwurf des Be-	Dies wurde berücksichtigt. Die Verdachtsflächen wurden im Jahre 2005 und 2006 durch das Büro	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 15 von 36
	bauungsplans sind im Bereich der Flst.-Nrn. 2608 und 2609 Änderungen bewertungsrelevanter Sachverhalte in dem unter 1. genannten Sinne geplant. Die Ergebnisse der vor mehr als zehn Jahren durchgeführten Detailuntersuchung und die bisherige Bewertung galten vorbehaltlich der damaligen Nutzung und unter der Bedingung, dass bereits versiegelte Flächen innerhalb der Flurstücke 2608, 2609 versiegelt bleiben. Dem Bebauungsplanvorentwurf zufolge sind hingegen signifikante Eingriffe in den Untergrund und eine neue Bebauung mit geänderter Art der Nutzung vorgesehen. Somit wären hier ergänzende Untersuchungen geboten, welche auf die beabsichtigten Nutzungen abzustellen sind, woraus sich gegebenenfalls auch ein Sanierungsbedarf ergeben kann. Vor Klärung dieses Sachverhaltes kann dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden. Erfahrungsgemäß ist für derartige Untersuchungen ein Zeitraum von einigen Monaten zu berücksichtigen. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen. Die Ergebnisse sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen. Schließlich würde für alle Baumaßnahmen im Bereich der Flurstücke 2608, 2609 eine gutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten durch ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro (siehe Anlage) sowie eine fachgerechte Entsorgung/ Beseitigung des anfallenden, kontaminierten Erdaushubs erforderlich sein.	Geo Umwelt Consult GmbH detailliert untersucht. Für den Bereich des ehemaligen Boschgeländes bestanden bereits damals Anhaltspunkte für Bodenluftbelastungen und Grundwasserschäden. Aufgrund dessen wurden 2017 ein aktuelles umwelttechnisches Gutachten durch das Büro für Bodengutachten – Dr. Ralf Hettich 2006 erstellt. Darin heißt es, dass im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen keine signifikanten Konflikte bestehen. Im Bereich des ehemaligen Boschgeländes wird im Zuge der Offenlage eine weitere Untersuchung der Altlasten in die Wege geleitet. Dabei soll die insbesondere die Umnutzung des Geländes in ein allgemeines Wohngebiet geprüft werden. Deren Ergebnisse werden nach der Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass wenn bei den objektbezogenen Baugrunduntersuchungen dennoch Altlastenverdachtsflächen festgestellt werden, eine dezentrale Niederschlagsentwässerung unzulässig ist. Darüber hinaus gelten bei Feststellung von Altlasten die einschlägigen Regelwerke.	
A.6.16	III. Bodenschutz Um auf der Ebene der Bebauungsplanung den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, muss das Schutzgut „Boden“ im Umweltbericht umfassend abgehandelt werden. Die notwendigen Bewertungen des Bodenbestandes vor und nach Umsetzung der geplanten Bebauung sind anhand vorliegender Bodendaten durchzuführen: Bodenkarte BK 50 Baden-Württemberg des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (www.lgrb-bw.de, Tel: 0761/208-3000); Bodenschätzungsdaten (service.vaog@ortenaukreis.de; Tel.: 0781/805-1800). Der Auswertung der für einzelne Flurstücke vorliegenden Bodenschätzungsdaten ist dabei eindeutig der Vorzug vor den Da-	Dies wird berücksichtigt und in den Umweltbericht aufgenommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 16 von 36
	ten der Bodenkarte BK 50 zu geben, da die Bodenkarte BK 50 nur eine Maßstabvergrößerung bis in den Bereich 1 : 25.000 zulässt. Darüber hinaus gehende Vergrößerungen sind mit einer Überinterpretation der Genauigkeit der kartographischen Darstellung verbunden. Wird diesem Umstand bei der Bodenbewertung bzw. der Ableitung des in Ökopunkten zu beziffernden Ausgleichsbedarfs nicht Rechnung getragen, ist im Rahmen der Prüfung des Umweltberichtes eine Korrektur der Bodenbewertung erforderlich, die u. U. mit einer zeitlichen Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens verbunden ist. Die Bewertung der Bodenfunktionen bzw. die Ableitung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut „Boden“ (Ökopunkte) hat grundsätzlich entsprechend der nachfolgend genannten Veröffentlichungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) zu erfolgen: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfadens für Planungen und Gestaltungen (LUBW 2010); Das Schutzgut „Boden“ in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (LUBW 2013) Andere Bewertungs- und Ableitungsmethoden werden seitens des Landratsamtes Ortenaukreis nicht anerkannt. Allgemeinverständlich gehaltene Einführungen zu den Bodenfunktionen und ihrer Bewertung sind im Bodenzustandsbericht Ortenaukreis unter Kapitel 3.2 zu finden.		
A.6.17	IV. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz" und "Wasserversorgung" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.6.18	Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter: Allgemeiner Hinweis Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen	Dies wird in der Umweltprüfung (Gegenstand des Umweltberichtes) entsprechend berücksichtigt.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 17 von 36
	durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.		
A.6.19	I. Grundwasser Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden: Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung) Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -Stauung) Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers	Dies wurde bei der Erstellung des Bodengutachtens vom Büro für Geologie sowie bei der Erarbeitung des Gutachtens zur Entwässerung von Seiten des Ingenieurbüros Zink Ingenieure berücksichtigt. Im Ergebnis wird eine dezentrale Entwässerung empfohlen. Dies wurde entsprechend in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift übernommen und ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu beachten. Darüber hinaus wird bauplanungsrechtlich festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Ebenso sind im Plangebiet umfangreiche ökologische Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und auf den unbebauten Freiflächen bebauter Grundstücke vorgesehen.	
A.6.20	II. Oberflächengewässer Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist aus unserer Sicht ausreichend.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.6.21	III. Boden/Altlasten Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist aus unserer Sicht nicht ausreichend. Insoweit wird auf die Ausführungen unter A. II. u. III. verwiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.6.22	Hinweis Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.7	LANDRATSAMT ORTENAUKREIS – GESUNDHEITSAMT (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)		
A.7.1	Im Westen grenzt ein Gewerbebetrieb an	Dies wird berücksichtigt. Von Seiten des Ingenieurbü-	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 18 von 36
	das Plangebiet. Hiervon können störende Schallemissionen ausgehen, worauf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens reagiert werden muss. Zusätzlich ist zu überprüfen, inwiefern Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt.	ros Fichtner Water & Transportation aus Freiburg wurde eine ausführliche schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die dort empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Konkret werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Wesentlichen werden hier die Grundrissorientierung der Gebäude an der östlichen Randstraße, die Schalldämmungen der Umfassungsbauteile (entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen) und die Belüftung von Schlafräumen geregelt.	
A.7.2	Eine abschließende Stellungnahme durch uns ist aktuell nicht möglich, da das Schallgutachten noch in Bearbeitung ist. Wir bitten Sie, uns dieses nach Fertigstellung zukommen zu lassen.	Dies wird berücksichtigt und das fertiggestellte Schallgutachten als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.	
A.7.3	Grundsätzlich gilt, dass bei Überschreitungen von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln ein vorrangig aktiver Schallschutz eingeplant werden sollte.	Dies wird berücksichtigt. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen und werden entsprechend als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Von aktiven Schallschutzmaßnahmen wird abgesehen. Diese Form von Schallschutz ist wesentlich kostenintensiver, verbraucht mehr Fläche und widerspricht damit dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.	
A.8	LANDRATSAMT ORTENAUKEIS – EIGENBETRIEB ABFALLWIRTSCHAFT (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)		
A.8.1	Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung:	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.8.2	Abbiegeradien / Schleppkurven Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3 - achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) dimensioniert sein. Dies betrifft nicht nur die Anbindungsstellen des Baugebietes an das vorhandene Straßennetz, sondern auch die inneren Erschließungsstraßen / Ringstraßen. Auf die Freihaltung eines seitlichen Sicherheitsabstandes von jeweils 0,50 m ist zu achten (Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge). Ist dies nicht der Fall, können die Abfallsammelfahrzeuge (ASF) nicht in das Plangebiet bzw. die Ringstraßen einfahren. Wir empfehlen dies zu überprüfen.	Dies wird berücksichtigt. In Abstimmung mit dem Büro Zink wurden die Erschließungsstraßen im Baugebiet für das Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert.	
A.8.3	Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernis-	Dies wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 19 von 36
	frei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.	Im Zuge der Erschließungsplanung werden bei der Anpflanzung von Bäumen die Anforderungen an die freizuhaltenen Fahrbahnprofile berücksichtigt. In Anordnung, Größe und Habitus der Bäume ist dies bereits so vorgesehen.	
A.8.4	Erschließung Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, erfolgt die Erschließung über eine Nord-Süd verlaufende Haupteerschließungsachse mit einer Breite von 8,5 m (incl. beidseitigem Gehweg), von der aus die einzelnen Quartiere erschlossen werden. Die Erschließung der Einzelquartiere erfolgt über Wohnwege als Ringstraßen. Der Querschnitt der Straße, die sich alle Verkehrsteilnehmer teilen sollen, beträgt hier 5,0 m. Hinweis: Damit bei Erschließungsstraßen mit Begegnungsverkehr ein sicheres Fahren für die Abfallsammelfahrzeuge ermöglicht wird, empfehlen wir die Straßenbreite auf mindestens 5,50 m festzulegen.	Dies wird berücksichtigt. Vom Büro Zink wurden die Straßenränder (inkl. Der Wendeanlage) auf die Befahrbarkeit eines 3-achsigen Müllfahrzeugs geprüft, überarbeitet und entsprechend in die Planzeichnung aufgenommen. Auch die Übereinstimmung mit den Vorgaben der aktuell gültigen RAST 06/08 insbesondere im notwendigen Begegnungsfall wurde berücksichtigt.	
A.8.5	Stichstraße mit Wendeanlage Ergänzend zweigt von der Haupteerschließungsachse in westlicher Richtung eine Planstraße ab. Am Ende dieser Stichstraße befindet sich eine Wendeanlage. Ob diese Wendeanlage für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) ausreichend groß dimensioniert ist, lässt sich aus den vorliegenden Planunterlagen nicht eindeutig erkennen (Wendefläche ohne Bemaßung). Wir empfehlen dies zu überprüfen. Wir weisen darauf hin, dass Stichstraßen ohne ausreichend dimensionierte Wendeanlagen nicht von ASF befahren werden (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Damit die Stichstraße von ASF befahren werden kann, sind bei der Gestaltung und Bemessung der Wendeanlage die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ zugrunde zu legen. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,30 m Länge) anzusetzen.	Dies wird berücksichtigt. Die bemaßte Stichstraße und die bemaßte Wendeanlage wurden geändert und an die Vorgaben der gültigen Richtlinien (RASt06) angepasst.	
A.8.6	Freihalten der Wendefläche Für das Wenden der Abfallsammelfahrzeuge muss die Wendeanlage am Abfuhrtag frei von eventuell parkenden Fahrzeugen	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrsrechtlichen Anordnungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und können erst im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. durch ver-	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 20 von 36
	sein. Ist dies nicht der Fall, kann vom beauftragten Abfuhrbetrieb die Entsorgungsleistung nicht eingefordert werden.	kehrsregelnde Maßnahmen umgesetzt werden.	
A.8.7	Freihalteraum um die Wendefläche Die Einhaltung der Freihaltezone (1,0 m laut RAST 06) rings um die gesamte Wendeanlage ist zwingend sicherzustellen, da dies eine Grundvoraussetzung für das Wenden der ASF darstellt (Fahrzeugüberhänge im Front- und Heckbereich).	Dies ist eine Vorgabe der gültigen Richtlinien (RASt06) und wird bei der Ausarbeitung der Straßenplanung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.8.8	Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, die 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. Allgemeiner Hinweis Eine Entleerung der Abfallbehälter nahe am Anfallort kann gewährleistet werden, wenn bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ berücksichtigt wurden. Als Bemessungsfahrzeug zur Dimensionierung von Schleppkurven, Abbiegeradien und Wendeanlagen ist hierbei ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,30 m Länge) zugrunde zu legen.	Dies wird berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Abfallbehälter können in Straßen mit Seitenbereichen problemlos abgestellt werden. In den Mischverkehrsflächen (Ringstraßen und Stichstraße) können in der nachgelagerten Erschließungsplanung Sammelstellflächen vorgesehen werden.	
A.8.9	Abfallwirtschaftssatzung Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.	Dies wird berücksichtigt. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Die Dimensionierung der von Entsorgungsfahrzeugen zu befahrenden Straßen erfolgte auf Grundlage der gültigen Richtlinien.	
A.8.10	Die Stellungnahme wurde mit dem beauftragten Abfuhrunternehmen (Fa. MERB, Achern) abgestimmt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.9	REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – RAUMORDNUNG, BAURECHT UND DENKMAL-SCHUTZ (Schreiben vom 06.12.2016)		
	Zu o.g. Planung bestehen keine raumordnerischen Bedenken. Unsere Stellungnahme erfolgte im Rahmen der erforderlichen FNP-Änderung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.10	REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – ABTEILUNG STRAßENWESEN UND VERKEHR (Schreiben vom 11.01.2017)		
	Die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr- des Regierungspräsidiums Freiburg	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 21 von 36
	als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugegestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Im Untersuchungsraum befinden sich die L 75 sowie die L 87, unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Wohngebiet neu hinzukommende Verkehr aus Sicht der Verkehrsleistungsfähigkeit unkritisch ist. Von unserer Seite bestehen daher gegen den Bebauungsplan „Neuland II“ i. d. F. vom 18.10.2016 keine Bedenken.		
A.11	REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (Schreiben vom 11.01.2017)		
A.11.1	Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Bereich des Plangebietes pliozäne bis quartäre Lockergesteine (Ortenau-Formation, Hochflutsand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.11.2	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.11.3	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.11.4	Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydroge-	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 22 von 36
	ologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.		
A.11.5	Bergbau Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.11.6	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.11.7	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.12	INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 12.01.2017)		
	Mit Realisierung der Planung wird das westlich ans Plangebiet grenzende Firmenareal der Biomark GmbH wohl das einzige noch gewerblich genutzte Areal in der gesamten Umgebung sein. Wir verweisen auf unsere als Anlage beigefügte Stellungnahme zur entsprechenden FNP-Änderung vom 21.11.16, die auch bezüglich des Bebauungsplanvorentwurfes gilt. Zum Schutz der gewerblichen Interessen müssen wir zurzeit vorsorglich Bedenken anmelden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.13	INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 21.11.2016)		
	Fläche 1 in Freistett: Wohnbaufläche "Neuland II" (ehemaliges Bosch-Areal)/ Verzicht auf Wohnbaufläche "Langesträng/Menzbühnd-Erw." <i>Gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche an diesem Standort müssen derzeit vorsorglich Bedenken angemeldet werden.</i> <i>Mit dem nun vorgelegten Erstentwurf bleiben noch einige Fragen offen.</i> <i>Zunächst müsste u.E. die Begründung hinsichtlich der gewerblichen Bestandssituation ergänzt werden:</i> <i>Bislang wird hier nur festgestellt, dass der westliche Teilbereich der Fläche derzeit gewerblich genutzt wird. Wird diese Nut-</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden berücksichtigt und in die Begründung entsprechend konkretisiert. Die gewerbliche Nutzung in den derzeitigen Bestandsgebäuden wird aufgegeben. Die vorhandenen Betriebe sind von dem anstehenden Abbruch der Gebäude informiert. In der ehemaligen Zigarrenfabrik	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 23 von 36
	<i>zung aufgegeben, die Betriebe verlagert etc.? Liegt das Gelände der ehemaligen Zigarrenfabrik heute brach oder wird sie derzeit gewerblich oder sonst wie genutzt? Auf was beziehen sich die angesprochenen "Entwicklungspotenziale", auf Wohnnutzungen?</i> <i>Vorausgesetzt, für die derzeit noch auf dem Gelände tätigen Betriebe findet sich im Einvernehmen mit diesen eine für sie vorteilhafte Lösung - was noch darzulegen wäre-, verbleibt unserer Kenntnis nach noch westlich (außerhalb der künftigen Wohnbaufläche) auf einer Gewerbefläche ein produzierendes Unternehmen der Medizinproduktebranche. Dieses wäre künftig allseitig von empfindlicher Wohnnutzung umgeben. Mit der Planung würde so eine Gemengelage erzeugt werden, neue Wohnbauflächen unmittelbar an bestehenden Gewerbeflächen angrenzen. Zudem würden dem Unternehmen am Standort Rheinau jegliche Entwicklungsmöglichkeiten genommen werden. Offen bleibt auch, wieso eine "geringe Größe" des Betriebes garantiert, dass es keine Nutzungskonflikte geben kann, wie es in der Begründung dargelegt wird. Es wird darum gebeten, auf diese Aspekte hinreichend einzugehen. Wie (nur) der Presse zu entnehmen ist, liegen wohl bereits mehrere konkrete städtebauliche Entwürfe zur Entwicklung des Areals vor. Ob und wie mögliche Nutzungskonflikte ggf. schon baulich in den Varianten mit berücksichtigt worden sind, ist uns nicht bekannt.</i> <i>In obigem Zusammenhang wird auch die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche "Neuländ II", obwohl (mindestens) eine ähnlich große, in jedem Fall konfliktfreie Alternativfläche "Langesträng/Menzbühnd-Erw." im FNP bereits als W-Fläche dargestellt ist, zunächst in Frage gestellt.</i>	Flst.Nr. 2608 befindet sich bereits keine gewerbliche Nutzung mehr. Dieses Gebäude soll zukünftig für Wohnnutzungen umgebaut werden. Bezüglich des angrenzenden produzierenden Unternehmens der Medizinproduktebranche Flst.Nr 2616/4 wird auf das dem Bebauungsplan angehängte Gutachten des Büros Fichtner Water & Transportation aus Freiburg verwiesen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass der vom Gewerbebetrieb ausgehende Lärm auch an einem Tag intensiver Nutzung zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umgebenden Immissionsorten führt. Die Immissionsrichtwerte werden dabei deutlich eingehalten. Die Entwicklung der bestehenden gewerblichen Betriebe ist durch die vorhandene Wohnbebauung bereits heute nur eingeschränkt möglich. Mit erheblichen Einschränkungen für die gewerblichen Betriebe aufgrund der geplanten bzw. neuen Wohnbebauung ist nicht zu rechnen. Seit der beabsichtigten Ausweisung des Baugebietes „Neuländ II“ wird im Gegenzug die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Fläche „Langesträng/Menzbühnd-Erweiterung“ gestrichen.	
A.14	REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 22.12.2016)		
	Die Planung „Neuländ II“ sieht eine Wohnbauflächenentwicklung auf einem Areal von ca. 8,8 ha vor. Die Innenentwicklungsmaßnahme in Form der Revitalisierung des ehem. Bosch-Geländes wird positiv betrachtet. Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgte unsere Stellungnahme am 03.11.2016. Der vorgesehene Flächentausch mit „Langesträng/Menzbühnd“ auf FNP-Ebene wurde mit dem Regierungs-	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 24 von 36
	präsidium Freiburg und dem Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.		
A.15	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH (Schreiben vom 25.11.2016)		
A.15.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.15.2	Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Diese sind aus dem beigegeführten Plan ersichtlich. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.	Dies wird zur Kenntnis genommen und teilweise als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.15.3	Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.15.4	Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.15.5	Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung mög-	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 25 von 36
	lich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.	Die Anregungen werden nicht berücksichtigt, da Freileitungen gemäß den örtlichen Bauvorschriften nicht zulässig sind.	
A.15.6	Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.15.7	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Straßenbahnbreiten wurden zudem so dimensioniert, dass ein mindestens 0,50 m breiter Schrammboard errichtet werden kann. Darunter können die 0,30 m breiten Trassen der Telekommunikationslinien verlaufen.	
A.15.8	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.16	BNNETZE GMBH (Schreiben vom 08.12.2016)		
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:		
A.16.1	Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung kann erst im Zuge der Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.	
	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:		
A.16.2	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Maiwaldstraße mit Erdgas versorgt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.16.3	Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNET-	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 26 von 36
	ZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.		
A.16.4	In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.16.5	Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.16.6	Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.	Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist örtlich bekannt zu machen. Ebenso ist der Bebauungsplan nach Inkrafttreten für Jedermann bei der Stadt Rheinau einsehbar.	
A.17	SYNA GMBH (Schreiben vom 07.12.2016)		
	Zur Stromversorgung dieses Gebietes können wir folgendes sagen:		
A.17.1	Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden. Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein geklärter Grenzverlauf, aus dem die Straßen- und Gehwegführung ersichtlich ist und die Übergabe des Bebauungsplans in digitalisierter Form (DXF oder DWG) für die Planung und Einmessung. Zur Sicherung der Kabeltrasse benötigen wir die im Plan eingetragenen Leitungsrechte (rotes 20-kV-Kabel).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist örtlich bekannt zu machen. Ebenso ist der Bebauungsplan nach Inkrafttreten für Jedermann bei der Stadt Rheinau einsehbar. Die bestehende Kabeltrasse verläuft teilweise auf geplanten öffentlichen Erschließungsflächen sowie auf geplanten öffentlichen Grünflächen. Hier sind keine Leitungsrechte erforderlich. Dort wo die Kabeltrasse unterhalb von geplanten privaten Grundstücken verläuft sind Verlegungen der	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 27 von 36
		Kabeltrasse erforderlich. Da diese Verlegungen bereits absehbar sind, wird auch auf den privaten Grundstücken von der Sicherung der Kabeltrasse durch Leitungsrechte abgesehen.	
A.17.2	Bitte beachten Sie, dass durch das geplante Baugebiet ein 20-kV-Kabel verläuft, welches sich noch in Betrieb befindet. Eine Umlegung ist möglich, jedoch kostenpflichtig. Ebenfalls befindet sich noch die kundeneigene Station „Bosch“ auf dem Gelände, die auch noch in Betrieb ist.	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.17.3	Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt. Wir gehen davon aus, dass die Kosten dafür der Erschließungsträger übernimmt.	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.17.4	Wir werden unsere Hausanschlusskabel als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke legen. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, bitte beachten Sie die Sicherheitsvorschriften. Genaue Kabellagepläne erhalten Sie unter www.syna.de (Zentrale Bauauskunft).	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.17.5	Für die elektrische Versorgung des Neubaugebietes bitten wir, einen Platz für eine Umspannstation auszuweisen. Der Standort sollte in dem rot eingetragenen Kreis liegen und die Grundfläche des Platzes ca. 6 x 5 m betragen.	Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine detaillierte Planung einer Umspannstation kann erst im Zuge der Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Eine voraussichtliche Realisierung einer Umspannstation im Bereich der öffentlichen Grünfläche kann jedoch in Aussicht gestellt werden.	
A.17.6	Weitere Angaben können Sie dem beigelegten Informationsblatt entnehmen. Wenn sie mehr Informationen dazu benötigen, sind wir selbstverständlich gerne zu einem Gespräch bereit. Darüber hinaus sind bei Bedarf in der Lage die magnetische Flussdichte im Bereich bestehender Anlagen messtechnisch festzustellen und zu bewerten.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.17.7	Wir bitten Sie, von der Erhebung eines Erschließungsbeitrages für das Stationsgrundstück abzusehen. Das Stationsgrundstück liegt in einem Bereich, der einer erschließungsbeitragsrechtlichen Nutzung entzogen ist (BVerwG 8 C 40.95 v. 23.10.96, BWGZ Nr. 5 v. 15.03.97).	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
Elektrische und magnetische Felder:			

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 28 von 36
A.17.8	Am 01.01.1997 ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) in Kraft getreten. In dieser Verordnung werden Grenzwerte für elektrische und magnetische 50-Hz-Felder festgelegt, die im Bereich elektrischer Einrichtungen wie Freileitung, Kabel und Transformatorenstationen auftreten. Die Grenzwerte gelten für Betriebsmittel mit einer Nennspannung über 1.000 Volt und sind dort einzuhalten, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.17.9	Über die Verlegung der Straßenbeleuchtungskabel und die Kandelaber erhalten Sie von uns gerne ein Angebot. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir dafür noch die konkreten Ausbaupläne abwarten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.17.10	Mit den übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes sind wir einverstanden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
A.17.11	Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten.	Eine weitere Beteiligung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird zugesagt. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist örtlich bekannt zu machen. Ebenso ist der Bebauungsplan nach Inkrafttreten für Jedermann bei der Stadt Rheinau einsehbar.	
A.17.12	Bitte teilen Sie uns rechtzeitig den Beginn der Erschließungsarbeiten mit sowie die damit beauftragte Firma. Wir werden prüfen, ob diese Firma unsere Kabel mitverlegen kann.	Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	
A.18	POLIZEIPRÄSIDIUM OFFENBURG – FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB - VERKEHR (Schreiben vom 02.12.2016)		
	Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände und Anregungen gegenüber dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Neuland II“ in Rheinau-Freistett. Sollten sich im Verfahren Veränderungen ergeben, die die Verkehrssicherheit betreffen wird um weitere Beteiligung gebeten.	Die Anregungen werden berücksichtigt und eine weitere Beteiligung am Verfahren zugesagt.	
A.19	BUND ORTSGRUPPE RHEINAU (Schreiben vom 15.01.2017)		
A.19.1	Wir möchten hiermit dazu Stellung nehmen, und anzeigen weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden. Zu folgenden Punkten möchten wir hiermit eine Stellungnahme abgeben, verbunden mit der Bitte um Rückmeldung, inwiefern unsere Bedenken bzw. Einwände in der weiteren Planung Berücksichtigung finden:	Die Anregungen werden berücksichtigt und eine weitere Beteiligung am Verfahren zugesagt. Ebenso wird im Zuge der Ergebnismitteilung nach Abschluss des Verfahrens eine Rückmeldung zugesagt.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 29 von 36
A.19.2	Wir begrüßen, dass nun endlich in Rheinau-Freistett schon überbautes kaum genutztes Gelände mit in einen neuen Bebauungsplan aufgenommen wird. Auch die Lage von „Neuland II“ rundet die Gemeinde Rheinau ab, obwohl wir natürlich bedauern, dass nun weiteres Gebiet an Streuobstwiesen, wilde Hecken und Ackerland in nicht unerheblichem Ausmaß wieder verloren gehen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ferner werden die Streuobstbäume z.T. als zu erhalten festgesetzt.	
A.19.3	Im Gesamtkonzept fehlen uns folgende Hinweise, z.B. inwiefern für das zu bebauende bzw. überplante Baugebiet ein dringend erforderliches Klimaschutzkonzept erarbeitet wird und ob darin auch nachgedacht wird, mittels Blockkraftheizwerk bzgl. Warmwasser und Heizung den ganzen neuen Bereich vernetzt zu versorgen, zumal in den Ausführungen in der Begründung der Stadt Rheinau steht: „Das Wohnquartier soll einen eigenen Charakter entwickeln und als innovatives Konzept in die Region ausstrahlen.“	Die Anregung wird berücksichtigt. Ein Nahwärmekonzept ist derzeit in Prüfung.	
A.19.4	Des Weiteren fehlt uns die Angabe, ob die Ausrichtung der Dächer bzgl. der Himmelsrichtung vorgeschrieben ausgerichtet wird, so dass Photovoltaikanlagen und Heizung/Warmwasser unterstützende Sonnenkollektoren errichtet werden und möglichst großen Ertrag bringen können. Im Vorfeld vorgeschriebene Energieeffizienz und erneuerbare Energien ergeben auch langfristig für die Stadt Rheinau mehr wirtschaftliche Unabhängigkeit und erhöhen die Versorgungssicherheit.	Dies wird berücksichtigt. Eine Gebäudestellung wird jedoch aufgrund fehlender städtebaulicher Gründe nicht zwingend vorgeschrieben. Grundsätzlich ist jedoch weitestgehend eine Gebäudestellung mit Südausrichtung möglich sowie die Anbringung von Photovoltaikanlagen zulässig und gewünscht.	
A.19.5	Im Bebauungsgebiet werden sicherlich viele „Privat-Investoren“ bauen. Wie sieht das Verhältnis in der Fläche/Größenordnung zwischen „privaten Kleinanlegern“, „gewerblichen Großanlegern“ und Baumaßnahmen durch die Stadt Rheinau aus? Werden die Erschließungskosten/Bauplatzpreise für die privaten Kleinanleger und den gewerblichen Großanleger pro qm gleich sein, werden sie gleich oder unterschiedlich behandelt?	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Fragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und sind im Rahmen der amtlichen Umlegung und der dann anstehenden Grundstücksverkäufe zu klären.	
A.19.6	Bei der Berechnung der Ökopunkte in der Biotypenbewertung ergibt sich in Tabelle 3.3-2. und 3.3-3. eine Gesamtsumme von 450.680 Punkten, in der Auflistung der Kompensationswirkung der CEF-Maßnahmen dagegen nur ein Neuntel von 54.313 Ökopunkten. Wie soll die Differenz ausgeglichen werden?	Die Anregung wird berücksichtigt. Zur Offenlage wird ein Umweltbericht inklusive einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung von Seiten des Büros Stötzer Landschaftsarchitekten erstellt und den Planunterlagen beigelegt.	
A.19.7	Im Bebauungsplan und örtlichen Bauvor-	Dies wird berücksichtigt. Die angeregte Überarbeitung der CEF-Maßnahmen	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 30 von 36
	schriften „Neuländ II“ werden unter Punkt 6 Artenschutz auf Seite 14 fünf vorgezogene Maßnahmen A1 bis A5 aufgeführt. Bzgl. Maßnahme-Nr. A4 haben wir dahingehend Bedenken, dass gleich zwei Weißstorchnisthilfen errichtet werden sollen. Eine Weißstorchnisthilfe reicht völlig aus, auch vor dem Hintergrund, dass in den letzten Jahren immer mehr Flächen mit Feuchtgebiet-Anteil bzw. Grünland verbaut wurden und durch immer mehr Störche immer mehr Amphibien und Kleinsäuger gefährdet sind. Es sollte dagegen mehr in die Maßnahmen A1, A2, A3 und A5 investiert werden.	wurde von Seiten des Büros Spang. Fischer. Natzschka. GmbH geprüft und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Im Ergebnis bleiben die CEF-Maßnahmen wie im artenschutzrechtlichen Gutachten vom Büro Spang. Fischer. Natzschka. GmbH erhalten. Auf die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie vom Oktober 2016 (vgl. SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GMBH (2016a): Bebauungsplan "Neuländ II", Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie) wird verwiesen. Auf Seite 120 wird darin die Maßnahme-Nr. A4 zur "Errichtung einer Weißstorchnisthilfe im räumlichen Zusammenhang" beschrieben.	
A.19.8	Bzgl. der Untersuchung unter Punkt 5.1.2. Fledermäuse möchten wir anmerken, dass weitere Untersuchungen zusätzlich mittels Fledermausdetektoren durchgeführt werden sollten, einerseits zur Feststellung der im geplanten Baugebiet vorkommenden Fledermausarten und andererseits um oben erwähnte Artenschutz- Maßnahme-Nr. A5 auch genauer und entsprechender durchführen zu können.	Dies wird berücksichtigt und vom Büros Spang. Fischer. Natzschka. GmbH geprüft. Im Ergebnis sind weitere Untersuchungen der Fledermausfauna mittels Fledermausdetektor nicht erforderlich. Mittels einer solchen Untersuchung ließen sich lediglich Arten nachweisen, die das Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat nutzen oder es auf Transferflügen überqueren. Die Ermittlung eines vollständigen Artenspektrums der im Untersuchungsgebiet jagender und durchfliegender Fledermäuse ist jedoch auch mittels Detektor nicht gewährleistet, da einige Fledermausarten akustisch nicht oder nur schwer nachweisbar sind. Zudem besteht der Großteil des Untersuchungsgebiets aus intensiv genutztem Ackerland sowie überbauter Fläche. Als Jagdhabitate geeignete Biotoptypen sind nur kleinräumig vorhanden und daher nicht als essentiell einzustufen. Vergleichbare Jagdhabitats finden sich auch in den nördlich und westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Gartenbeständen. Darüber hinaus müssen Arten, die mittels Detektoren auf Jagd- und Transferflügen im Untersuchungsgebiet festgestellt werden, nicht zwangsläufig Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Untersuchungsgebiet aufweisen. Die empfohlene Untersuchung dient demnach nicht der Spezifizierung der Artenschutzmaßnahme zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierfür ist vielmehr die Kenntnis über Standorte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Vorhabensbereich erforderlich, welche sich nur selten mittels Detektorbegehungen ermitteln lassen. Dagegen ist die in Maßnahme-Nr. V3 beschriebene Vorgehensweise der Kontrolle von Quartiermöglichkeiten ausreichend, um aktuelle und sogar zurückliegende Nutzungen von geeigneten Habitatstrukturen durch Fledermäuse zu erfassen. Bei den im Rahmen der Bestandserfassungen durchgeführten Kontrollen der festgestellten potenziellen Baum- und Gebäudequartiere im Vorhabensbereich am 16.05.2014 sowie am 21.05.2015	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 31 von 36
		(vgl. SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GMBH (2016a): Bebauungsplan "Neuland II", Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie) wurden keine Hinweise auf aktuelle oder zurückliegende Nutzungen der Quartiermöglichkeiten durch Fledermäuse festgestellt. Die in Maßnahme-Nr. A5 vorgesehene Ausbringung entsprechender Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang als Ersatz für die bei der vorgesehenen Kontrolle vor der Durchführung der Abriss- und Baumfällarbeiten festgestellten besetzten Quartiere, sichert den Erhalt einer ausreichenden Anzahl von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse.	
A.19.9	Im Bericht der Biotoptypenbewertung bzgl. Schmetterlingen wurde auf Seite 19 aufgeführt, dass für einzelne Schmetterlingsarten Bestandserfassungen durchgeführt wurden, allerdings das Ergebnis dieser Erhebungen wurde nicht aufgeführt. Haben wir da etwas übersehen?	Dies wird berücksichtigt, vom Büros Spang. Fischer. Natzschka. GmbH geprüft und wie folgt bewertet: Der Große Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>) wurde bei der Biotoptypenkartierung im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Da die Art essenziell für die Fortpflanzung des Hellen und des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings (<i>Maculinea teleius</i> und <i>M. nausithous</i>) ist, ist ein Vorkommen der beiden Tagfalterarten im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen. Eine Nahrungspflanze der Raupe des Großen Feuerfalters (<i>Lycaena dispar</i>) stellt der Stumpfbblätterige Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>) dar. Dieser wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung innerhalb einer Zierrasenfläche, einer Fettwiese mittlerer Standorte sowie vereinzelt in einer Asphaltspalte nachgewiesen. Als Eiablagepflanze werden von dem Großen Feuerfalter vorwiegend freistehende Einzelpflanzen genutzt, da nur diese auch als solche von überfliegenden Weibchen erkannt werden. Es ist daher auszuschließen, dass die Pflanzen innerhalb des Zierrasens und der Fettwiese für die Eiablage genutzt werden. Bei den vereinzelt stehenden Exemplaren des Stumpfbblätterigen Ampfers in der Asphaltspalte erfolgte eine Kontrolle der Blätter in Bezug auf Eier der zweiten Generation des Großen Feuerfalters am 02.09.2015 im Rahmen der Erfassung der Zauneidechse 2015. Der Nachweis blieb jedoch aus. Als Nahrungspflanze für die Raupe des Nachtkerzenschwärmers (<i>Proserpinus proserpina</i>) dienen in erster Linie Arten der Gattung Weidenröschen (<i>Epilobium</i>), insbesondere das Zottige Weidenröschen (<i>E. hirsutum</i>) wird bevorzugt. Exemplare des Zottigen Weidenröschens fanden sich bei der Biotoptypenkartierung in dem lediglich episodisch wasserführenden Graben im Osten des Untersuchungsgebiets. Um ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers im Untersuchungsgebiet auszuschließen, wurde im Zeitraum des Raupenstadiums der Art von Mitte Juni bis Ende Juli am 12.07.2016 eine Untersuchung auf Fraßspuren an Exemplaren des Zottigen Weidenröschen im Graben durchgeführt. Der Nachweis von Fraßspuren an Zottigen Weidenröschen blieb jedoch aus. Da keine	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 32 von 36
		Hinweise auf die genannten Arten festgestellt werden konnten, wurde auf weitere Ausführungen zu den Schmetterlingen in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie verzichtet.	
A.19.10	Bzgl. der Überprüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen fällt auf, dass wie immer bei Baugebieten jeglicher Art in Rheinau keinerlei Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt werden. Des Weiteren wird bei den europäischen Vogelarten bei einigen Arten nur lapidar aufgeführt: „dass sie entweder als „Kulturfolger“ zu den gegenüber Störreizen „vergleichsweise“ zu den unempfindlichen Arten gehören und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population im Naturraum „Offenburger Rheinebene“ durch <u>erhebliche vorhabenbedingte</u> Störungen auszuschließen sei. oder stereotyp: oder von einem Vorhandensein unbesetzter Habitate und von einem Ausweichen auf benachbarte Flächen auszugehen sei. Die benachbarten Flächen sind bebaute Flächen bzw. Mais- oder Getreide-Monokulturen, bei denen gerade nicht davon auszugehen ist, dass sie mögliche Ausweichshabitate bieten. Dies halten wir für einen schlechten Witz, denn in den möglichen Habitaten benachbarter Flächen dürften, wenn sie denn	Dies wird berücksichtigt und vom Büros Spang. Fischer. Natzscha. GmbH geprüft und wie folgt bewertet: Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG würde ausgelöst werden, wenn keine Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Auslösung des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dient unter anderem die Bauzeitenregelung, die in Maßnahme-Nr. V1 der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie beschrieben ist. Mittels dieser Maßnahme kann eine erhebliche Störung europäischer Vogelarten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vermieden werden. Hinsichtlich der Vermeidung der erheblichen Störung von Zauneidechsen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist in Maßnahmen-Nr. V2 vorgesehen, den Eingriffsbereich durch die Beseitigung geeigneter Habitate und Versteckmöglichkeiten zu entwerten und diesen Zustand bis zur vollständigen Freimachung der Baufelder aufrecht zu halten, um ein Einwandern von Zauneidechsen aus dem umliegenden Bereich in den Vorhabensbereich zu vermeiden. Durch die Bauzeitenregelung (Maßnahme-Nr. V1) werden erhebliche, baubedingte Störungen für die europäischen Brutvogelarten bereits ausgeschlossen. Sonstige baubedingte Störungen betreffen im Umfeld des Vorhabensbereichs Arten, die vorwiegend in Siedlungsgebieten brüten und eine geringere Empfindlichkeit gegenüber anthropogenen Störungen aufweisen wie Arten anderer Lebensräume. Bei Arten der Siedlungsbereiche handelt es sich in der Regel um weitverbreitete, noch häufig vorkommende Arten. Sollte es dennoch durch baubedingte Störungen zur Aufgabe von Brutrevieren kommen, so betrifft dies höchstens den unmittelbar an den Vorhabensbereich angrenzenden Raum und damit nur vereinzelte Brutpaare. Unter keinen Umständen ist damit bei Arten mit großem Brutbestand, deren Bezugsraum für die lokale Population der Naturraum "Offenburger Rheinebene" ist, von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes auszugehen. Die Brutreviere von sieben im Untersuchungsgebiet vorkommenden europäischen Vogelarten sind nicht vom Vorhaben betroffen, da ihre Brutreviere außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Für weitere acht europäische Vogelarten, die als Brutvögel im Untersuchungsgebiet vorkommen und in der Roten Liste Baden-Württembergs aufgeführt sind, werden für den Verlust ihrer Brutreviere CEF-	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 33 von 36
	wirklich geeignet wären, sich schon entsprechende Vogelarten aufhalten. Dies muss unserer Meinung nach, <u>nachgewiesen werden!</u>	Maßnahmen in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie (vgl. SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GMBH (2016a): Bebauungsplan "Neuland II", Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie - Maßnahmen-Nrn. A2, A3 und A4) festgelegt und durchgeführt. Es verbleiben neun Brutvogelarten, die zusammen 32 Brutreviere im Untersuchungsgebiet besetzen. Zwölf dieser Brutreviere liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind nicht vom Vorhaben betroffen. Letztendlich werden 20 Brutreviere bei der Umsetzung des Vorhabens beseitigt. Konkret handelt es sich dabei um: • zwei Brutreviere der Amsel, • drei Brutreviere der Blaumeise, • ein Brutrevier des Gartenbaumläufers, • ein Brutrevier des Grünfinks, • drei Brutreviere des Hausrotschwanzes, • ein Brutrevier der Heckenbraunelle, • drei Brutreviere der Kohlmeise, • fünf Brutreviere der Mönchsgrasmücke und • ein Brutrevier der Türkentaube. Bei den als Freibrütern bekannten Arten (Amsel, Grünfink, Heckenbraunelle und Mönchsgrasmücke mit insgesamt neun der verbleibenden 20 Brutreviere) ist des Weiteren davon auszugehen, dass die betroffenen Brutpaare Ausweichhabitate in dem gemäß den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie (vgl. SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GMBH (2016a): Bebauungsplan "Neuland II", Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie - Maßnahme-Nr. A1), für die Dorngrasmücke, die Goldammer und dem Girlitz aufzuwertenden Lebensraum finden. Die Maßnahme-Nr. A1 sieht neben der Pflanzung von Gebüschern auch die Pflanzung von Feldgehölzen vor. Zudem steht die Maßnahmenfläche im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet. Alle neun aufgelisteten Arten werden in SÜDBECK, P., ANDRETTKE, H., FISCHER, S., GEGEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell) als typische Arten der Siedlungsbereiche und Gärten beschrieben. Da sich im Umfeld des Vorhabensbereichs ausreichend Siedlungs- und Gartenflächen befinden, ist anzunehmen, dass nicht nur den verbleibenden elf Brutpaaren, sondern sogar allen betroffenen Brutpaaren Ausweichmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches zur Verfügung stehen. Neben der äußerst geringen tatsächlichen vorhabenbedingten Betroffenheit der Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes ist die Tatsache zu berücksich-	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 34 von 36
		tigen, dass nach der Umsetzung des Vorhabens die Vogelarten der Siedlungsbereiche von den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Neuland II" vorgesehenen, umfangreichen Grünflächen mit Baumbeständen, die als zusätzliche Brutreviere zur Verfügung stehen, <u>profitieren</u> werden.	
A.19.11	Abschließend möchten wir bemerken, dass die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen der ganzen Problematik an Ausgleich für verlorenen gegangenen Naturraum nicht genügen. Über eine Rückmeldung Ihrerseits bzw. von den verantwortlichen staatlichen bzw. kommunalen Organen zu unserer Stellungnahme wären wir Ihnen sehr verbunden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Zur Offenlage wird ein Umweltbericht inklusive einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung von Seiten des Büros Stötzer Landschaftsarchitekten erstellt und den Planunterlagen beigelegt. Eine Rückmeldung im Zuge der Ergebnismitteilung nach Satzungsbeschluss wird zugesagt.	
A.20	LANDESNATURSCHUTZVERBAND BW (Schreiben vom 12.01.2017)		
A.20.1	Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV) dankt für die Bereitstellung der Unterlagen und hätte gerne die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme genutzt. Auf Grund des fehlenden, bis dato scheinbar noch in Arbeit befindlichen, nach Baugesetzbuch vorgeschriebenen Umweltberichtes, sieht sich der LNV daran gehindert im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zu den Belangen des Natur- und Umweltschutzes bis zum 16.01.2017 abzugeben. Ohne Umweltbericht ist es dem LNV nicht möglich, eine sachgerechte Stellungnahme zu erarbeiten. Der LNV bittet darum nach Fertigstellung des Umweltberichtes diesen zusammen mit allen anderen Unterlagen dem LNV-Ak. Ortenau 1 in gedruckter Ausführung zukommen zu lassen. Der LNV wird dann innerhalb der gesetzlichen Frist (4 Wochen) eine Stellungnahme abgeben, welche natürlich im weiteren Verfahren zu berücksichtigen ist, da der LNV den Grund für die spätere Abgabe nicht zu vertreten hat.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro <i>Stötzer Landschaftsarchitekten</i> aus Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt. Ferner besteht auf Grundlage des § 2a BauGB die Verpflichtung der Gemeinde einen Umweltbericht zum Entwurf und damit erst zur Offenlage beizufügen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Rahmen der Offenlage (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) wird dem LNV (Arbeitskreis Ortenau 1 z.Hd. Herrn Thomas) zugesagt, dass ihm ein ausgedrucktes Exemplar des Bebauungsplanentwurfes inklusive Umweltbericht zugesandt wird.	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	LANDRATSAMT ORTENAUKEIS – VERMESSUNG UND FLURNEUORDNUNG (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)
B.2	LANDRATSAMT ORTENAUKEIS – AMT FÜR WALDWIRTSCHAFT (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 35 von 36
B.2.1	Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
B.3	LANDRATSAMT ORTENAUKEIS – STRAßENBAUAMT (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017)		
B.4	REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – AUßENSTELLE DONAUESCHINGEN - FACHREFE-RATE 54.1 BIS 54.4 (Schreiben vom 02.12.2016)		
B.5	TERRANETS BW GMBH (Schreiben vom 28.11.2016)		
B.6	BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR (Schreiben vom 29.11.2016)		
B.7	VERMÖGEN UND BAU AMT FREIBURG (Schreiben vom 30.11.2016)		
	Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
B.8	ZWECKVERBAND HOCHWASSERSCHUTZ HANAUERLAND (Schreiben vom 28.11.2016)		

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

C.1	BÜRGER 1 (Schreiben vom 09.12.2016)		
C.1.1	Zum Teil erscheinen die voraussichtlichen Gebäudehöhen im Vergleich zur bereits vorhandenen Bebauung/Grundstücken, welche nicht im Bebauungsplan liegen, unverhältnismäßig hoch. Dieses betrifft die Flächen WA 3 und WA 2 entlang Flst. Nrn. 2583/2, 2572/1, 2571 und 2570 Gemarkung Freistett, sowie gegenüber der Haupteinfahrtsstraße in Verlängerung des Flst. Nr. 2583/5 Gem. Freistett.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen entsprechen dem Ziel in diesem neuen Wohnquartier Punkthäuser, Zeilenbebauungen und ein Pflegeheim zu entwickeln. Die maximalen Gebäudehöhen sind für diese Bebauung teilweise erforderlich. Die vorgesehene Bebauung ist an den vielseitigen Bedürfnissen der heutigen Gesellschaft angepasst.	
C.1.2	Es werde der Eindruck vermittelt, dass die höheren Gebäude zur bereits bestehenden Bebauung/Grundstücken, die nicht im Bebauungsplan sind, ausgerichtet werden. Somit kann die niedere Bebauung im Neuland II in Richtung Süden und Osten ausgerichtet werden. Diese Planung benachteiligt betroffene Nachbarn und mindert voraussichtlich den Wert von deren Grundstücken und Gebäuden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht abzuschätzen, in wie fern die Grundstückswerte durch die Planung beeinträchtigt werden.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 36 von 36
C.1.3	Die geplante HAUPTerschließung über die Turnhallenstraße werde die derzeitige Verkehrssituation zum deutlichen Nachteil der Anwohner an der Turnhallenstraße verändern.	Dies wird berücksichtigt. Von Seiten des Ingenieurbüros Modus Consult wurde eine ausführliche Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Im Wesentlichen heißt es dort, dass der durch das Wohngebiet neu hinzukommende Verkehr aus Sicht der Verkehrsleistungsfähigkeit unkritisch ist. Ebenso wurde von Seiten des Ingenieurbüros Fichtner Water & Transportation ein Lärmgutachten u.a. bezogen auf den Verkehrslärm erstellt. Die Ergebnisse und Empfehlungen wurden vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Konkret werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Wesentlichen werden hier die Grundrissorientierung der Gebäude an der östlichen Randstraße, die Schalldämmungen der Umfassungsbauteile (entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen) und die Belüftung von Schlafräumen geregelt. Entsprechend wird an der Verkehrsplanung festgehalten, da keine Anhaltspunkte, dass sich die Verkehrssituation an der Turnhallenstraße erheblich verschlechtern wird, ersichtlich sind.	
C.1.4	Zur geplant hohen Wohnungsdichte und der daraus folgende Notwendigkeit die Parkplatzsituation zu lösen, fehlt derzeit noch das planerische Konzept. Eventuell erforderliche großflächige/großräumige Tiefgaragen bedürfen voraussichtlich der Grundwasserhaltung in diesem Gebiet. Für die angrenzende Bebauung entsteht ein großes Risiko für eventuelle auftretende Bauschäden. Schäden an Gebäuden sind in einer solchen Situation nach dem Verursacherprinzip nachzuzuweisen und daher nur sehr schwierig vor Gericht geltend zu machen.	Entgegen der LBO BW, wonach pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen ist, wird im vorliegenden Bebauungsplan textliche festgesetzt, dass die Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit auf mindestens 1,5 Stellplätze erhöht. Zusätzlich werden im öffentlichen Verkehrsraum im Zuge der Erschließungsplanung öffentliche Stellplätze hergestellt. Für den Hochbau notwendige Grundwasserhaltungen sind in der Hochbauplanung abzustimmen. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers in Form von Begrenzungen des Versiegelungsgrades, durch wasserdurchlässige Bodenbeläge und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.	
C.1.5	Die unbestrittenen Möglichkeiten, die sich aus der Entwicklung von Neuland II für die Stadt Rheinau ergeben, dürfen nicht zu unangemessenen Nachteilen von einem oder mehreren Anwohnern führen. Deshalb sollte diese vorgelegte Planung nochmal überarbeitet und auch dem heutigen Stadtbild von Freistett angepasst werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen und sachgerecht in Abwägung gestellt. Die vorgelegte Planung wurde an das heutige Stadtbild von Freistett angepasst. Es wurden im Bebauungsplan insbesondere maximale Grundflächenzahlen, Gebäudehöhen, Wandhöhen etc. entsprechend der Umgebungsbebauung bauplanungsrechtlich festgesetzt. Zudem wurden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, sodass sich u.a. die Dachlandschaft ins Stadtbild entsprechend einfügt.	