

<b>A</b>	<b>STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> .....	<b>3</b>
A.1	Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt .....	3
A.2	Landratsamt Ortenaukreis – Untere Vermessungsbehörde .....	8
A.3	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft .....	8
A.4	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt .....	10
A.5	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht ...	10
A.6	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz .....	11
A.7	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz .....	12
A.8	Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt .....	18
A.9	Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft.....	19
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr .....	19
A.11	<i>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr</i> .....	19
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz .....	20
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	20
A.14	<i>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</i> .....	20
A.15	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	22
A.16	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	23
A.17	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	24
A.18	<i>Deutsche Telekom Technik GmbH</i> .....	24
A.19	bnNETZE GmbH .....	26
A.20	<i>bnNETZE GmbH</i> .....	26
A.21	Syna GmbH.....	27
A.22	<i>Syna GmbH</i> .....	28
A.23	Polizeipräsidium Offenburg – Führungs- und Einsatzstab – Verkehr.....	30
A.24	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH .....	31
A.25	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	31
A.26	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hanauerland .....	31
A.27	Landesnatschutzverband BW .....	31
A.28	BUND Ortsgruppe Rheinau .....	37
<b>B</b>	<b>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> .....	<b>40</b>
B.1	Landratsamt Ortenaukreis – Flurneuordnung.....	40
B.2	terranets bw GmbH.....	40
B.3	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehrsamt.....	40
B.4	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt – Gewässer.....	40
B.5	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege .....	40
B.6	Regierungspräsidium Stuttgart – Dienstsitz Freiburg .....	40
B.7	Naturschutzbeauftragter – Dr. Ingo Nikusch.....	40
B.8	Handwerkskammer Freiburg.....	40
B.9	terranets BW GmbH.....	40
B.10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben .....	41
B.11	Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stadt Rheinau.....	41
B.12	Ingenieurbüro Zink .....	41
B.13	Zweckverband Hochwasserschutz Hanauerland.....	41
B.14	BUND Umweltzentrum Ortenau.....	41
B.15	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg – Arbeitskreis 1 .....	41

---

B.16	Gruppenwasserversorgung Hanauerland .....	41
B.17	Eigenbetrieb Stadtwerke Rheinau .....	41
B.18	Stadt Lichtenau .....	41
B.19	Stadtverwaltung Rheinau – Stadtkämmerei .....	41
B.20	Gemeinde Gamsbach .....	41
<b>C</b>	<b>PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN .....</b>	<b>42</b>
C.1	Bürger 1 .....	42

## A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt</b> (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)	
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 zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann deshalb derzeit nicht erfolgen.	Dies wurde bereits berücksichtigt und der der Flächennutzungsplan geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau in der Fassung der 1. Änderung mit Wirksamkeitsbeschluss vom 09.11.2018 stellt für das Plangebiet bereits Wohnbaufläche in Planung dar. Der Bebauungsplan lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.
A.1.2	Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen.	Dies wird berücksichtigt. 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:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.4	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</b>	
A.1.4.1	<u>Ziffer 1.4:</u>  Die Formulierung bzgl. der maximal zulässigen Wohneinheiten bei Doppelhaushälften wird u.E. zu Verwirrung führen. Es sollte der Planungswille der Stadt deutlicher definiert werden. Sind in einer Doppelhaushälfte max. eine oder zwei Wohneinheiten zulässig? Nach der Formulierung der Festsetzung wäre u.E. auch die Lesart möglich, dass je Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Mit der Konsequenz, dass ein Bauantrag einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten genehmigt werden müsste. Der spätere Bauantrag einer Doppelhaushälfte nicht genehmigt werden könnte, da für dieses Gebäude keine Wohnung mehr zulässig wäre.	Dies wird berücksichtigt.  Die Planzeichnung und die Bebauungsvorschriften werden entsprechend konkretisiert, sodass Doppelhaushälften auf eine Wohneinheit beschränkt werden.
A.1.4.2	<u>Ziffer 1.6.3:</u>  Danach sind Nebenanlagen die Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies widerspricht Ziffer 5.6 der Begründung. Danach sollen alle Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze (also auch Nebenanlagen die keine Gebäude	Dies wird berücksichtigt.  Die Bebauungsvorschriften und die Begründung werden entsprechend konkretisiert, so dass klar wird, dass nur Nebenanlagen, die Gebäude sind, außerhalb der Baugrenzen unzulässig sind.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sind) nicht zulässig sein.</p> <p>Darüber hinaus wäre es dann möglich, dass der Hauptverteiler des Abwasserkanals innerhalb der nördlichen R3 und der R2-Flächen entgegen Ziffer 5.10 der Begründung mit Nebenanlagen die keine Gebäude sind überbaut werden dürfte.</p>	<p>Die Bauvorschriften werden entsprechend ergänzt, sodass auf den festgesetzten Flächen für Leitungsrechte weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig sind.</p>
<p>A.1.4.3 <u>Ziffer 1.11.1:</u></p> <p>Diese Formulierung ist u.E. kompliziert und somit verwirrend. Hier sollte eine verständlichere Formulierung gefunden werden. Zusätzlich stellt sich die Frage bis zu welchem Abstand von der Randstraße diese Anforderungen gelten. Die südliche WA1-Fläche ist sehr schmal, so dass dort, auch nach Darstellung in Ziffer 4.1 der Begründung, nur eine einzeilige Bebauung möglich/ gewünscht ist. Auf den nördlichen WA1-Flächen ist entsprechend der eben genannten Darstellung eine zweireihige Bebauung gewünscht/ möglich. Gelten die in Ziffer 1.11.1 genannten Anforderungen in diesen Bereichen nur für die erste Gebäudereihe oder auch für die Gebäude in der zweiten Reihe? In dem Falle, dass in diesen Bereichen ebenfalls nur eine einzeilige, von der Randstraße abgerückte Bebauung realisiert wird, gilt die Anforderung nach Ziffer 1.11.1 ebenfalls? Hier sollte eine Klarstellung erfolgen, für welche Gebäude in Bezug auf die räumliche Lage zur Randstraße die Anforderungen gelten.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>In Abstimmung mit dem Büro Fichtner Water Transportation aus Freiburg, das die schalltechnische Untersuchung erstellt hat, wird auf die Festsetzung zur Grundrissorientierung verzichtet. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau sind am Tag sehr gering. Für Schlafräume und vergleichbar genutzte Räume wird über die Schalldämmung und Belüftung bereits ein ausreichender Schutz geschaffen. Somit ist aus Sicht der Stadt und des Gutachters eine Vorgabe zur Grundrissorientierung nicht zwingend erforderlich.</p>	
<p>A.1.4.4 <u>Ziffer 1.11.2:</u></p> <p>Die Flächen, die im Lärmpegelbereich III liegen könnten zur Vereinfachung im zeichnerischen Teil noch dargestellt werden.</p> <p>Die Nachweise sind nicht nur im Baugenehmigungsverfahren sondern auch im Kenntnisgabeverfahren zu erbringen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Lärmpegelbereiche sind aufgeteilt in mehrere Etagen und würden den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans überfrachten.</p> <p>Stattdessen werden die zeichnerischen Teile der schalltechnischen Untersuchung als bauplanungsrechtlich verbindliche Bestandteile in die Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>A.1.5 <b>Örtliche Bauvorschriften:</b></p>		
<p>A.1.5.1 <u>Ziffer 4.1.4:</u></p> <p>Hier sollte noch definiert werden bis zu welchem Maß ein Versatz noch zulässig ist (1,0 m, 2,0 m, 2,80 m, ... ?).</p> <p>Wir empfehlen noch zu definieren, dass wenn von der zunächst vorgegebenen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden so konkretisiert, dass ein Versatz der Firstlinie bis zu 1 m zulässig ist.</p> <p>Der Hinweis zur Baulast wird in die Begründung aufgenommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Dachneigung von 45 ° abgewichen werden soll dies nur mittels einer Baulast möglich ist. Inhalt dieser wird sein, dass das angrenzende Doppelhaus ebenfalls die abweichende Dachneigung ausführt.	
A.1.5.2	<p><u>Ziffer 4.1.7:</u></p> <p>Hier sollte u.E. noch ergänzt werden, dass diese Regelung nicht für untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen) gilt. In der Vergangenheit hat dies immer wieder dazu geführt, dass auch bei solchen Bauteilen eine Begrünung zu fordern wäre, diese aber bzgl. der Kosten außer Verhältnis zum Erfolg steht sowie eine offenbar nicht beabsichtigte Härte nach § 56 Abs. 5 LBO für die Befreiung nicht nachgewiesen werden kann.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden so konkretisiert, dass Dachflächen für untergeordnete Bauteile nicht zwingend begrünt werden müssen.</p>
A.1.5.3	<p><u>Ziffern 4.8.1 und 4.8.2:</u></p> <p>Sollte hier noch ein Maximalwert für den Notüberlauf und den gedrosselten Abfluss definiert werden?</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend den Angaben der Expertise zur Entwässerung vom Ingenieurbüro Zink weißt der vorhandene Regenwasserkanal ausreichend hydraulische Reserven auf, sodass keine Abflusssrosselungen im Gebiet erforderlich sind. Der Abfluss erfolgt zum Galgenbach bzw. stromabwärts in den Mühlbach die als große Gewässer einzustufen sind. Somit sind im Erschließungsgebiet keine Regenwasserrückhaltungen erforderlich. Die Begründung und die Bebauungsvorschriften werden entsprechend angepasst.</p>
A.1.6	<b>Zeichnerischer Teil:</b>	
A.1.6.1	<p><u>Legende:</u></p> <p>In WA3 ist die abweichende Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. In der Legende findet sich hinter dem Symbol für Einzelhäuser der Begriff „offene“ Bauweise. Wir empfehlen dies auf „abweichende“ Bauweise zu ändern.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Legende wird entsprechend korrigiert.</p>
A.1.6.2	<p>Es könnte bei den Baufenstern, die keine Rechtwinkligkeit aufweisen, noch eine innere Vermassung erfolgen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der geometrischen Formen und um keine durchgängigen Maßketten zu erzeugen, werden die Vermaßungen nur teilweise ergänzt.</p>
A.1.6.3	<p>Im nordwestlichen WA2-Bereich wurde gegenüber dem Entwurf die Möglichkeit der großzügigen Überbaubarkeit durch Änderung der Baugrenzen reduziert. Dies würde dem Ziel (Ziffer 5.5 der Begründung) der Spielräume bei Grundstücksaufteilungen und Gebäudeorganisation entgegenlaufen. Sofern für diese Flächen allerdings bereits konkrete Veror-</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten baulichen Anlagen sind mit dem Investor in enger Abstimmung entstanden. Die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ermöglichen wie in der Begründung beschrieben ausreichend Spielraum um die geplanten baulichen Anlagen zu realisieren.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>tungen der entsprechenden Gebäude geplant sind, sollte die Begründung noch ergänzt werden.</p>	
A.1.7	<b>Begründung:</b>	
A.1.7.1	<p><u>Ziffer 1.4:</u> Hier könnte ergänzt werden, dass die Offenlage der FNP-Änderung parallel erfolgt (Dezember 2017).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass das Änderungsverfahren im Parallelverfahren durchgeführt wird.</p>
A.1.7.2	<p><u>Ziffer 1.5:</u> Hier könnte zur Klarstellung noch erwähnt werden, ob das Verfahren nach den derzeit geltenden oder analog § 245 c Abs. 1 BauGB den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt wird. Dies hat auch Auswirkungen z.B. auf die Bekanntmachungsanforderungen der Offenlage.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass die Offenlage nach den Rechtsgrundlagen in der Fassung von Juni 2018 durchgeführt wurde. Dies ist ferner den Bebauungsvorschriften und der Satzung zu entnehmen.</p>
A.1.7.3	<p><u>Ziffer 5.1:</u> Hier könnte ergänzt werden, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 3 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 3 BauNVO somit Inhalt des Bebauungsplans sind.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass die die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 3 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 3 BauNVO Inhalt des Bebauungsplans sind.</p>
A.1.7.4	<p><u>Ziffer 5.2:</u> Dort sollte ergänzt werden, dass in WA3 keine Wandhöhe festgesetzt wird.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Die Baugebiete die in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs zur 1. Offenlage noch zum allgemeinen Wohngebiet WA3 zugeordnet waren, wurden in das Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“ umgeändert. Aus gestalterischen Gründen werden im SO1 Wandhöhen festgesetzt.</p>
A.1.7.5	<p><u>Ziffer 5.3:</u> In WA3 ist die Errichtung eines Pflegeheims geplant. Dies ist bauplanungsrechtlich auf Grund der Festsetzungen nach der Art der Nutzung allgemein zulässig. Für ein Pflegeheim sind u.W. strengere Lärmwerte anzusetzen als die Lärmwerte die die TA-Lärm für ein WA einfordert. Im Rahmen des derzeitigen Planungsstands könnte schon geprüft werden, ob die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Immissionsanforderungen für ein Pflegeheim an der geplanten Stelle eingehalten sind oder ob ggf. Festsetzungen im BP erforderlich sind, um die spätere Genehmigungsfähigkeit des Pflegeheims im Baugenehmigungsverfahren zu ermöglichen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan geht hervor, dass die Beurteilungspegel auch im direkten Umfeld des Gewerbebetriebs mit ca. 39 dB(A) tags deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Pflegeanstalten von 45 dB(A) liegen. An der angesprochenen Einrichtung liegen die Beurteilungspegel noch deutlich darunter. Selbst wenn dort von einer Einstufung als Pflegeanstalt auszugehen wäre, kann ein hieraus hervorgehender Lärmkonflikt ausgeschlossen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.7.6	<p><u>Ziffer 5.9, Zweiter Absatz:</u></p> <p>Die Festsetzung nach einem weitest gehenden Erhalt der Streuobstwiese fehlt. Sofern im Umweltbericht und somit der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung der vollständige Erhalt des Bestands in die Berechnung einfluss, muss der Bestand vollständig erhalten werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass der Baumbestand an Streuobstbäumen auf dem Flst.Nr. 2586, soweit es die Erschließung der Baugrundstücke ermöglicht, zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt wird. Zudem sind alle festgesetzten Erhaltung und Anpflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ebenso sind zur nachhaltigen Sicherung abgängige Gehölze durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.</p> <p>Der vollständige Erhalt des Streuobstbestandes wird jedoch weder festgesetzt noch fließt er vollständig in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein. Zum Erhalt festgesetzt wurden lediglich einige wenige Streuobstbäume, die wiederum in die Ausgleichsbilanz eingeflossen sind.</p>
A.1.7.6.1	<p><u>Dritter Absatz:</u></p> <p>Entsprechend Ziffer 8.4 des Umweltberichts sollen die fehlenden 579.338 Punkte vom Ökokonto abgebucht werden. Beim Antrag auf Genehmigung ist ein Nachweis über die Verfügbarkeit der Punkte vorzulegen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Beim Antrag auf Genehmigung wird die Vorlage des Nachweises über die Verfügbarkeit der Punkte zugesagt.</p>
A.1.7.7	<p><u>Ziffer 5.10:</u></p> <p>Dort wird erwähnt, dass der Hauptverteiler des Abwasserkanals in einem beidseitigen Abstand von 2,50 nicht überbaut werden darf. Nach den Festsetzungen des zeichnerischen Teils darf das Leitungsrecht R3 jedoch überbaut werden (Lage innerhalb der Baugrenze). Wir empfehlen entweder die Baugrenze zu ändern oder durch geeignete Festsetzung die Überbaubarkeit der entsprechenden Fläche auszuschließen, eine Bebauung nur mit dann zu definierenden baulichen Anlagen oder eine Überbauung der Fläche erst ab einer gewissen Höhe zuzulassen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bauvorschriften Ziffer 1.10 werden entsprechend konkretisiert, sodass auf den festgesetzten Flächen für Leitungsrechte weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig sind. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ebenfalls ergänzt.</p>
A.1.7.8	<p><u>Ziffer 5.11:</u></p> <p>U.E. müsste es das Kapitel 5.2.4 der schalltechnischen Untersuchung lauten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Gemeint war das Kapitel 4.3 zum Thema Lärmschutz der Begründung zum Bebauungsplan und nicht das Kapitel 4.3 der schalltechnischen Untersuchung.</p>
A.1.7.9	<p><u>Ziffer 5.12:</u></p> <p>Ein Schutz vor Spritzmittelabriff ist auch für Bereiche außerhalb von Baugrenzen sicherzustellen, wenn mit der Art der Nutzung eine Nutzung der Außenbereiche als Außenwohnbereiche einhergeht. Dies</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Dadurch, dass die landwirtschaftlichen Flächen im Osten liegen (Orientierung von Aufenthaltsräumen und Freisitzen) und der Wind überwiegend aus Westen kommt, wird dieser Sicherheitsabstand als ausreichend erachtet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ist bei der Festsetzung eines WA immer der Fall. Insofern ist der gewählte Abstand von der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche von 10 m zum Außenwohnbereich (7,5 m Straße + 2,5 m Abstand Baugrenze zur Straße) nicht ausreichend. Ggf. könnte durch Festsetzung, dass diese Bereiche nicht als Außenwohnbereiche genutzt werden dürfen, hier Rechnung getragen werden können. Dies sollte noch geprüft werden.</p>	
<p>A.1.7.10 <u>Ziffer 7:</u></p>	<p>Dort wird ausgesagt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht Maßnahmen erforderlich werden. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, können somit nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan „Neuländ II“ erfolgen. Es ist deshalb zwingend erforderlich die Umsetzung dieser Maßnahmen anderweitig dauerhaft zu sichern. Z.B. wie erwähnt, durch einen städtebaulichen Vertrag. Um einen Abwägungsfehler beim Satzungsbeschluss zu vermeiden, ist der städtebauliche Vertrag vor Satzungsbeschluss zu schließen. Beim Antrag auf Genehmigung ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Der Vertragsabschluss erfolgt vor Satzungsbeschluss.</p>
<p><b>A.2</b></p>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis – Untere Vermessungsbehörde</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)</p>	
	<p>Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>A.3</b></p>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)</p>	
<p>A.3.1</p>	<p>Zu dem Bebauungsplanverfahren „Neuländ II“ in Rheinau-Freistett haben wir mit Schreiben vom 06.12.2016 bereits Stellung bezogen. Wir verweisen auf diese Stellungnahme und halten sie in vollem Umfang aufrecht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.                      Eine Stellungnahme vom 06.12.2016 liegt nicht vor.                      Auf die Beschlussvorschläge zur Stellungnahme des Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft vom (gemeinsames Schreiben vom 16.01.2017) wird verwiesen.</p>
<p>A.3.2</p>	<p>Im Umweltbericht (Nr. 8.3) sowie in den Bebauungsvorschriften (Nr. 3.2.1) wurden für CEF-Maßnahmen die im Eigentum der Stadt Rheinau befindlichen Flst.Nrn. 2763, 2764 und 2765 in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gewählt, die mit insgesamt ca. 4.900 m<sup>2</sup> für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen sollen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.                      Ferner mussten zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans "Neuländ II" Angaben zur Verfügung gestellt werden, die sich jedoch im Verlauf des Verfahrens nochmal geändert haben. In der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Landschaftsplanungsbüro Spang. Fischer. Natzscha. zur 2. Offenlage des Bebauungsplans ist die endgültige Lage der CEF-Maßnahmenfläche be-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Geplant ist die Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland. Des Weiteren erfolgen auf dieser Fläche die Pflanzung von Gebüsch auf einer Fläche von insgesamt 625 m<sup>2</sup> sowie die Anpflanzung von 20 standorttypischen heimischen Einzelbäumen.</p> <p>Weitere CEF-Ausgleichsmaßnahmen sind die Errichtung einer Weißstorchnisthilfe und die Ausbringung von Fledermauskästen.</p> <p>Zum Ausgleich der verbleibenden Differenz von Ökopunkten kann das Ökopunktekonto der Stadt Rheinau herangezogen werden.</p>	<p>schrieben und kartographisch dargestellt. Die CEF-Maßnahmenfläche wird auf einem 0,5 ha großen Teilstück des stadt eigenen Flurstücks Nr. 2767 angelegt.</p>
<p>A.3.3</p>	<p>Die Flst.Nrn. 2763, 2764 und 2765 werden von 2 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet und ackerbaulich genutzt (Anbau von Körnermais und Wintergerste).</p> <p>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 Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit und sind zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Betriebe von großer Bedeutung.</p> <p>Die Flächen sind in die Betriebsplanungen integriert und bilden mit den angrenzenden Flächen sinnhafte arbeitswirtschaftliche Produktionseinheiten.</p> <p>Aus den genannten Gründen kann die geplante CEF-Maßnahme Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland aus landwirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet werden.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der vorgezogene Ausgleich findet auf einem 0,5 ha großen Teilstück des stadt eigenen Flurstücks Nr. 2767 statt, welches bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Nicht landwirtschaftlich genutzte und gleichzeitig stadteigene Flächen standen im benötigten Umfang für CEF-Maßnahmen nicht zur Verfügung. Allgemein stehen in der Umgebung des Plangebiets keine minderwertigen Böden zur Umnutzung in extensive Grünlandflächen zur Verfügung. Ebenso sind Waldflächen für den vorgezogenen Ausgleich im vorliegenden Fall ungeeignet, da gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss.</p> <p>Bei der Goldammer, dem Girlitz und der Dorngrasmücke handelt es sich um Arten halboffener, mosaikartig gegliederter Landschaften. Die Mindestgröße der CEF-Maßnahmenfläche von 0,5 ha orientierte sich an der Reviergröße eines Dorngrasmücken-Brutpaares von 0,3 - 0,5 ha (BAUER et al 2005). Für die Zauneidechse ist ein südexpozierter, unbeschatteter Habitatstandort erforderlich.</p> <p>Die Einrichtung einer CEF-Maßnahmenfläche für den vorgezogenen Ausgleich ist aus naturschutzfachlicher Sicht unausweichlich, da keine Aussicht auf die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG besteht. Konkret bedeutet dies für die CEF-Maßnahmenfläche, dass die artspezifischen Lebensraumanforderungen von Goldammer, Girlitz, Dorngrasmücke und Zauneidechse zu berücksichtigen sind.</p> <p>Aus den genannten Gründen kann der vorgezogene Ausgleich nur mittels Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche durchgeführt</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>werden. Daher wird von der Durchführung der CEF-Maßnahme auf den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen nicht abgesehen. Der Verlust landwirtschaftlicher Böden wird im Abwägungsvorgang berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Belange der Landwirtschaft und damit auch der Aspekt des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen aufgenommen.</p>
<b>A.4</b>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)</p>	
	<p>Das Gebiet wird weiträumig über Gemeindestraßen an die L 75 und L 87 erschlossen. Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neuländ II“ in Rheinau-Freistett werden daher von unserer Seite keine Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>A.5</b>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)</p>	
A.5.1	<p>Den Unterlagen liegt die schalltechnische Untersuchung der Fichtner Water &amp; Transportation GmbH (Projekt-Nr. 612-2091) vom 20.10.2017 bei. Darin wird aufgezeigt, dass an mehreren Immissionsorten innerhalb der Planfläche Überschreitungen der Grenz- bzw. Orientierungswerte durch Verkehrslärm auftreten werden.</p> <p>Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen nötig. Die Anforderungen an passive schallschutzmaßnahmen auf baulicher Seite werden durch Lärmpegelbereiche definiert. Wir empfehlen, die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes darzustellen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Lärmpegelbereiche sind aufgeteilt in mehrere Etagen und würden den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans überfrachten.</p> <p>Stattdessen werden die zeichnerischen Teile der schalltechnischen Untersuchung als bauplanungsrechtlich verbindliche Bestandteile in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
A.5.2	<p>Im oben genannten Gutachten wird bei der Ermittlung von Gewerbelärm auf eine Untersuchung des Gartenbaubetriebes im Norden des Plangebiets verzichtet, da laut Aussage des Gutachters dessen Schließung kurz bevorsteht. Sollte die Schließung des Betriebs rechtlich nicht gesichert sein, ist zunächst von einer Weiterführung des Betriebs auszugehen. Somit wäre die Untersuchung des Gartenbaubetriebes nicht obsolet.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die besagte Gärtnerei existiert bereits nicht mehr. Vielmehr wurde auf dem Grundstück Flst.Nr. 2583/2 bereits ein Wohnhaus errichtet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.6</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz</b> (Schreiben vom 15.12.2017 + 28.12.2017)	
A.6.1	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben grundsätzlich Bedenken, da in Schutzgüter (Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild) eingegriffen wird, streng und besonders geschützte Tierarten betroffen sind und ein geschütztes Biotop beseitigt wird.</p> <p>Die Bedenken können zurückgestellt werden, wenn wie im Umweltbericht dargestellt, Vermeidungs- (V1-V3), Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (A1-A5) durchgeführt sowie die artenschutzrechtliche notwendigen CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Zauneidechse vorgenommen werden. Da keine Zauneidechsen tatsächlich nachgewiesen wurden und essentielle Habitatstrukturen fehlen, sind die CEF-Maßnahmen vorbeugend. Für eventuellen Fang und Umsiedlung ist eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB zu beantragen. Die Genehmigung wird in Aussicht gestellt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der Änderung des BNatSchG zum 29.09.2017 "liegt ein Verstoß gegen das Verbot das Nachstellens und Fangens wildlebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt und die Beeinträchtigungen unvermeidbar sind" (§ 44 (5) BNatSchG).</p> <p>Demnach werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch den Fang und die Umsiedlung der Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich ausgelöst. Eine Ausnahmegenehmigung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Ferner wurde die Vorgehensweise zu Fang und Umsiedlung der Zauneidechse zwischen dem Landschaftsplanungsbüro Spang.Fischer.Natzschka und Herrn Püschel von der Untere Naturschutzbehörde Ortenaukreis am 12.04.2018 detailliert abgestimmt.</p>
A.6.2	<p>In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsteht trotz verschiedener Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit in den Schutzgütern Boden sowie Biotoptypen von 579.338 ÖP. Das Ausgleichsdefizit soll über das Ökokonto der Stadt Rheinau ausgeglichen werden. Dem Vorhaben wird, vorbehaltlich der Stellungnahme des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zugestimmt. Die Abbuchung ist zu belegen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Beleg der Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau kann in Aussicht gestellt werden.</p>
A.6.3	<p>Das Biotop Nr. 173133172082 „Feldgehölz am Ortsrand von Freistett im Gewann ‘Bleich‘“ ist in der neuen Kartierung 2016 nicht mehr erfasst worden. Eine Ausnahme muss bei der UNB daher nicht beantragt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag								
<b>A.7</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)									
A.7.1	<p>Dem mit Schreiben vom 15. November 2017 übersandten Bebauungsplanentwurf kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden (s. Ziffer III. Altlasten).</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.								
A.7.2	<p><b>Grundwasserschutz</b></p> <p>(Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „Bebauungsplan“, Kapitel 1)</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.								
A.7.2.1	<p><b>Bauen im Grundwasser</b></p> <p><u>Art der Vorgabe</u></p> <p>Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Zusätzlich zu den im geotechnischen Bericht des Büro für Bodengutachten - Dr. Ralf Hettich für das Baufenster herangezogenen GW-Messstellen und interpolierten GW-Spiegellagen, sollte die im Umfeld des Bebauungsplanes befindliche amtliche Grundwassermessstelle 115/113-3 (s. beiliegende Karte) berücksichtigt werden. Für diese wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1968 bis 2017 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchste Grundwasserstände ermittelt.</p> <table border="1" data-bbox="304 1541 783 1664"> <thead> <tr> <th></th> <th>niedrigster Grundwasserstand [m+NN]</th> <th>mittlerer Grundwasserstand [m+NN]</th> <th>höchster Grundwasserstand [m+NN]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>105/113-8</td> <td>126,68 (am 18.05.1970)</td> <td>127,47 (am 18.05.1970)</td> <td>128,72 (am 18.05.1970)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wir weisen darauf hin, dass die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.</p> <p>Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Folgende Bestimmungen sind deshalb gemäß § 9 Abs. 3 BauGB (Festsetzung der Höhenlage) als bauplanungsrechtliche</p>		niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]	105/113-8	126,68 (am 18.05.1970)	127,47 (am 18.05.1970)	128,72 (am 18.05.1970)	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Grundwasserstände und Hinweise zum Grundwasserschutz werden als Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]							
105/113-8	126,68 (am 18.05.1970)	127,47 (am 18.05.1970)	128,72 (am 18.05.1970)							

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.</p> <p>„Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.“</p> <p>Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.</p> <p>Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.</p>	
A.7.3	<p>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</p> <p><u>Art der Vorgabe</u></p> <p>Das gezielte Versickern von Niederschlagswasser setzt voraus, dass keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächer in diesem Gebiet vorhanden sind. (s. Seite 23 Punkt 3.3.1 des Merkblattes „Bebauungsplan“).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.</p>
A.7.4	<p>Für Speicher- bzw. Retentionszisternen ist der Drosselabfluss in Abhängigkeit der hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Regenwasserkanals, im Festsetzungsteil, anzugeben.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend den Angaben der Expertise zur Entwässerung vom Ingenieurbüro Zink weist der vorhandene Regenwasserkanal ausreichend hydraulische Reserven auf, sodass keine Abflussdrosselungen im Gebiet erforderlich sind. Der Abfluss erfolgt zum Galgenbach bzw. stromabwärts in den Mühlbach die als große Gewässer einzustufen sind. Somit sind im Erschließungsgebiet keine Regenwasserrückhaltungen zwingend erforderlich. Die Begründung und die Bebauungsvorschriften werden entsprechend angepasst.</p>
A.7.4.1	<p>Wir gehen davon aus, dass die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers in das Mischsystem von Rheinau-Freistett problemlos möglich ist.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis entspricht den Aussagen der Expertise vom Ingenieurbüro Zink und wurde so entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7.4.2	<p>Da es beabsichtigt ist, im geplanten Wohngebiet das anfallende unbelastete Niederschlagswasser (von Dach- und Hofflächen) auf den einzelnen Grundstücken über dezentrale Versickerungsanlagen zu entsorgen, empfehlen wir dringend, dass die Bautätigkeiten der Bauherren bzw. des Erschließungsträgers flächendeckend durch die Gemeinde überwacht werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Die Stadt Rheinau wird die Bautätigkeiten überwachen.</p>
A.7.4.3	<p>Von Seiten der Stadt Rheinau ist bei der Erschließung bzw. Bebauung des Baugebietes in geeigneter Weise darauf hinzuwirken, dass die Grundstückseigentümer bzw. Verantwortlichen rechtzeitig und in ausreichender Form über die Besonderheiten von Versickerungsanlagen und deren Betrieb und Unterhaltung informiert werden. Dazu gehören z.B. auch die Übergabe einer Systemskizze und das Eingehen auf den Aspekt des Notüberlaufes.</p> <p>In diesem Zusammenhang empfehlen wir vor der satzungsrechtlichen Genehmigung der Grundstücksentwässerung eine vorherige Abstimmung zwischen der Gemeinde, den Bauherren/Grundstückseigentümer und der zuständigen Fachplanung (Entwässerung).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Durch entsprechende Festsetzungen, Hinweise und auch durch die Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan werden die Eigentümer über die Situation informiert.                      Die Machbarkeit der Entwässerung ist damit hinreichend geklärt.                      Details der Entwässerung wie z.B. Systemskizzen sind im Rahmen des Entwässerungsantrags abzustimmen und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>
A.7.5	<p>Altlasten</p> <p><u>Sachstand</u></p> <p>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.</p> <p>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 Rheinau-Freistett hinsichtlich des Wirkungspfad des „Boden-Grundwasser" derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Der Altstandort wird hinsichtlich des genannten Wirkungspfad in „Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Zusatzvermerk</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Die Anregungen werden als Hinweise in die Bauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„Gefahrenlage hinnehmbar“ eingestuft.</p> <p>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 Bewertung stützt sich rechtlich auf § 4 (7) BBodSchV, wonach unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit ein Grundwasserschaden, hier durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), toleriert werden kann. Die Fläche wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - im Altlastenkataster geführt.</p>	
<p>A.7.5.1</p>	<p><u>Grundsätzliches</u></p> <p>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.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.7.5.2</p>	<p>In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten Darstellung als Baulflächen (FNP) bzw. einer geplanten baulichen Nutzung (BBauPlan) entgegenstehen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Von Seiten des Ingenieurbüros Geo Umwelt Consult GmbH wurde eine Detailuntersuchung für den Bereich des ehemaligen Boschgeländes durchgeführt. Im Ergebnis heißt es, dass die Immissionsbedingungen eingehalten sind.</p> <p>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.</p> <p>Die Gutachten werden dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7.5.3	<p>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 BBauPlan-Verfahrens 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.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die geologischen Gutachten werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Eine weitere umwelttechnische Untersuchung fand im Rahmen der Offenlage statt. Die Ergebnisse werden textlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Von einer zusätzlichen Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung wird abgesehen, da diese Flächen nahezu das gesamte Plangebiet umfassen.</p>
A.7.5.4	<p>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.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der detaillierten Untersuchungen wurden sowohl Belastungen des Bodens 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.</p> <p>Ein weiteres Gutachten für den Bereich des Plangebietes der früher im Eigentum der Firma Bosch AG stand, ist wie bereits oben beschrieben im Zuge der Offenlage erarbeitet worden. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.7.5.5	<p>Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollten stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.7.5.6	<p><u>Vorgaben</u></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuland II" der Stadt Rheinau stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über den unter Punkt 1.1 genannten Altstandort sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.</p> <p>Gemäß dem vorgelegtem Bebauungsplan sind im Bereich der Flst.-Nrn. 2608 und 2609 Änderungen bewertungsrelevanter Sachverhalte in dem unter Punkt 1.1 genannten Sinne geplant. Die Ergebnisse</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Verdachtsflächen wurden im Jahre 2005 und 2006 durch das Büro Geo Umwelt Consult GmbH detailliert untersucht. Für den Bereich des ehemaligen Boschgeländes bestanden bereits damals Anhaltspunkte für Bodenluftbelastungen und Grundwasserschäden.</p> <p>Aufgrund dessen wurden 2017 ein aktuelles umwelttechnisches Gutachten durch das Büro für Bodengutachten – Dr. Ralf Hettich erstellt. Darin heißt es, dass im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen keine signifikanten Konflikte bestehen.</p> <p>Im Bereich des ehemaligen Boschgeländes wurde</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>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 Bebauungsplan zufolge sind hingegen signifikante Eingriffe in den Untergrund und eine neue Bebauung mit geänderter Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) vorgesehen.</p> <p>Somit sind hier ergänzende Untersuchungen erforderlich, welche auf die beabsichtigten Nutzungen abzustellen sind, woraus sich gegebenenfalls auch ein Sanierungsbedarf ergeben kann.</p> <p>Vor Klärung dieses Sachverhaltes kann dem Bebauungsplan "Neuländ II" nicht zugestimmt werden.</p> <p>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.</p> <p>Schließlich ist für alle Baumaßnahmen im Bereich der Flurstücke 2608, 2609 eine gutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten durch ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro (s. beigefügte Ing. Büro Liste) sowie eine fachgerechte Entsorgung/Beseitigung des anfallenden, kontaminierten Erdaushubs erforderlich.</p>	<p>im Zuge der Offenlage eine weitere Untersuchung der Altlasten in die Wege geleitet. Dabei wurde insbesondere die Umnutzung des Geländes in ein allgemeines Wohngebiet geprüft. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Darüber hinaus wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass wenn bei den objektbezogenen Baugrunduntersuchungen dennoch Altlastenverdachtsflächen festgestellt werden, eine dezentrale Niederschlagsentwässerung unzulässig ist. Ferner gelten bei Feststellung von Altlasten die einschlägigen Regelwerke.</p>
<p>A.7.5.7 <u>Hinweise</u></p>	<p>Als Träger der Bauleitplanung ist die Stadt Rheinau Erkundungspflichtige.</p> <p>Hierzu ist anzumerken, dass die im Rahmen der „Detailuntersuchung“ auf o. g. Altstandort durchzuführenden Maßnahmen nach den Ziffern 8.2.1.2 und 9.2 Förderrichtlinien „Altlasten“ vom 25. März 2014 grundsätzlich zu 50 % förderfähig sind. Die Förderrichtlinien einschließlich der erforderlichen Formblätter sind in der Anlage beigefügt.</p> <p>Für die Durchführung der „Detailuntersuchung“ ist ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro (Liste siehe Anlage) einzuschalten. Das Ingenieurbüro hat sich bezüglich der Festlegung des detaillierten Untersuchungsumfangs mit</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen.</p> <p>Nach Ausarbeitung eines Honorarvorschlags (Kostenschätzung) durch das Ingenieurbüro ist für den o. g. Altstandort ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung (3-fach) nach den Förderrichtlinien „Altlasten“ für die „Detailuntersuchung“ dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.</p>	
A.7.6	<p>Hinsichtlich der Themen "<b>Oberirdische Gewässer</b>", "<b>Wasserversorgung</b>" und "<b>Bodenschutz</b>" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.7	<p><u>Hinweis</u></p> <p>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: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.8	<p>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Rückmeldung im Zuge der Ergebnismitteilung (gem. § 3 (1) BauGB erst nach Satzungsbeschluss) über den Ausgang der Abwägung wird zugesagt.</p>
<b>A.8</b>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt</b> (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)</p>	
	<p>Nach Auswertung der Schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierbei wird ein aktiver Schallschutz allerdings nicht in Betracht gezogen.</p> <p>Bei ausschließlich passiven Maßnahmen muss beachtet werden, dass in der Realität trotz Lüftungsanlage nicht gänzlich auf das Öffnen von Fenstern verzichtet werden kann. Außerdem bleibt hier der Aufenthalt im Außenbereich (Balkon, Terrasse etc.) unberücksichtigt. Gerade dieser stellt aber einen nicht unerheblichen Teil der Wohnkultur- und Qualität dar. Passive Schallschutzmaßnahmen können somit keine fehlenden oder unzureichenden aktiven Maßnahmen kompensieren. Organisatorische Maßnahmen wie ein Tempolimit sind sinnvoll, wenn sich die Verkehrsteilnehmer daran halten. Daher sollte auch über eine entsprechende Überwachung nachgedacht werden.</p> <p>Wir raten dazu, dem aktiven Schallschutz</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Einsatz aktiver Schutzmaßnahmen für das Plangebiet wurde erwogen. In Anbetracht der nur in Teilbereichen vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte wurde der Bau von Lärmschutzanlagen aber als unverhältnismäßig wieder verworfen. Ohnehin wird sich im Zuge der Bebauung durch die Abschirmung aufgrund der Baukörper eine günstigere Situation einstellen, als dies in der schalltechnischen Untersuchung mit freier Schallausbreitung dargestellt wurde.</p> <p>Eine Überwachung des Tempolimits ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ferner können Ordnungsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans in Betracht gezogen werden. Beispielsweise ist mit Hilfe eines Lärmaktionsplans vorgesehen, das Tempolimit auf der Hauptstraße im Stadtteil Freistett nachts auf 30 km/h zu beschränken.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	den Vorrang zu geben.	
<b>A.9</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)	
	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei planmäßiger Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Ergänzungen hierzu sind keine erforderlich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.10</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr</b> (Schreiben vom 06.12.2017)	
	<p>Die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg 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 Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p> <p>Zu o. g. Bebauungsplan haben wir bereits mit Schreiben vom 11.01.2017 Stellung genommen. Unsere damalige Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.11</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr</b> (Schreiben vom 11.01.2017)	
	<b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung. Der Beschlussvorschlag aus der frühzeitigen Beteiligung wird unverändert übernommen.</b>	
	<p><i>Die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr- des Regierungspräsidiums Freiburg 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 Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</i></p> <p><i>Im Untersuchungsraum befinden sich die L 75 sowie die L 87, unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt.</i></p> <p><i>Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Wohngebiet neu hinzukommende Verkehr aus Sicht der Verkehrsleistungsfähigkeit unkritisch ist.</i></p> <p><i>Von unserer Seite bestehen daher gegen den Bebauungsplan „Neuländ II“ i. d. F.</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>vom 18.10.2016 keine Bedenken.</i>	
<b>A.12</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</b>	
	<i>(Schreiben vom 21.12.2017)</i>	
	<p>Der o.g. Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau. Die Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums erfolgt im Rahmen der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Planung entspricht den im Vorwege erfolgten behördeninternen Abstimmungen. Aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht wird die Umnutzung der Gewerbefläche, der Flächentausch zugunsten einer ortsnahen Baulandentwicklung und das vorliegende Gesamtkonzept ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt und der der Flächennutzungsplan geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau in der Fassung der 1. Änderung mit Wirksamkeitsbeschluss vom 09.11.2018 stellt für das Plangebiet bereits Wohnbaufläche in Planung dar. Der Bebauungsplan lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.</p>
	<p>Im Hinblick auf eine Sicherstellung des städtebaulichen Konzepts und die zunehmenden, regionalen Flächenengpässe regen wir an, der Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein zu folgen und im Bebauungsplan eine Mindestgebäudehöhe und Mindestanzahl an Vollgeschossen festzusetzen, um so angemessene städtebaulichen Dichten bauplanungsrechtlich zu sichern.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Mindestgebäudehöhe oder eine Mindestanzahl an Vollgeschossen werden nicht festgesetzt, da aus Sicht der Stadt Rheinau mit der derzeitigen hohen Nachfrage nach Wohnbauland bereits eine angemessene städtebauliche Dichte erwartet wird. Ferner liegen der Stadt Freiburg bereits explizite Vorhabensplanungen vor, welche auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden können und aus Sicht der Stadt Rheinau eine angemessene städtebauliche Dichte erreichen.</p>
<b>A.13</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>	
	<i>(Schreiben vom 29.11.2017)</i>	
	<p>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 11.01.2017 (Az. 2511//16-11647) sowie die Ziffern 3.7 des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 08.11.2017) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>A.14</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>	
	<i>(Schreiben vom 11.01.2017)</i>	
	<p><b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung. Der Beschlussvorschlag aus der frühzeitigen Beteiligung wird unverändert übernommen.</b></p>	
A.14.1	<b>Geotechnik</b>	
	<p><i>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Bereich des Plangebietes pliozäne bis quartäre Lockergesteine (Ortenau-Formation, Hochflutsand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</i></p> <p><i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegange-</i></p>	<p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ner Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>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.</p>	
A.14.2	<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.4	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.5	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.6	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwen-</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>dung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i>	
<b>A.15</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 14.12.2017)	
	Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird Folgendes abschließend geäußert:	
A.15.1	Dem Planentwurf ist nun ein Schallgutachten beigefügt, welches auch den Gewerbelärm untersucht. Dies wird begrüßt. Es wird nachgewiesen, dass die Immissionen des westlich an das künftige Wohngebiet angrenzende Firma Biomark, einem produzierenden Unternehmen, bei seiner derzeitigen Betriebsweise die Richtwerte der TA Lärm wohl einhalten werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	Trotzdem sind von unserer Seite aus Bedenken anzumelden, wird die bereits vorhandene Gemengelage durch die nun auch von Osten heranrückende Wohnbebauung weiter verschärft. Das Firmenareal wird nun von allen Seiten von empfindlicher Wohnnutzung eingekreist sein. Entwicklungsmöglichkeiten des wohl seit 1992 am Standort befindlichen Unternehmens werden am Standort Rheinau so keine mehr vorhanden sein, sein betrieblicher Änderungsspielraum gegen Null gehen. Sollten sich die neuen Bewohner des nahe gelegenen westlichen Bereichs des Wohngebietes beschweren, bspw. auch über die notwendige Andienung des Betriebes per Lkw über die Robert-Bosch-Straße, deren E- bzw. Immissionen nicht untersucht werden mussten, dürfte dieser schlechte Karten haben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Der Begründung hinsichtlich der Einschränkung des bestehenden Gewerbebetriebs wird jedoch nicht gefolgt. Der besagte Betrieb ist bereits von einer bestehenden Wohnbebauung umgeben, sodass eine uneingeschränkte Entwicklung unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuländ II“ nicht mehr gegeben ist. Allenfalls werden sich punktuell andere Anforderungen an einen Gewerbebetrieb auf diesem Grundstück einstellen. Da die Ergebnisse eine deutliche Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte an den geplanten überbaubaren Grundstücksflächen aufgezeigt haben, ist weiterhin auch ein Entwicklungsspielraum für betriebliche Erweiterungen vorhanden.
A.15.3	Bezüglich der laut Abwägung bereits jetzt nicht mehr gewerblich genutzten ehemaligen Zigarrenfabrik muss unsererseits die Frage gestellt werden, ob dies tatsächlich der Fall ist. Es wird darum gebeten, dass auf die entsprechende im FNP noch als (zweite) gewerbliche Fläche dargestellte Fläche auch in der Begründung noch eingegangen wird. Wenn diese ebenfalls Wohnbaufläche werden soll, warum wird dies dann nicht mit der aktuell laufenden FNP-Änderung gleich mit vorgenommen?	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.16</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 05.12.2017)	
A.16.1	Die Planung „Neuländ II“ sieht eine Wohnbauflächenentwicklung auf einem Areal von ca. 8,8 ha vor. Das WA mit Erschließung umfasst ca. 8,2 ha. Die Innenentwicklungsmaßnahme in Form der Revitalisierung des ehem. Bosch-Geländes wird entsprechend unserer Stellungnahme vom 22.12.2016 nach wie vor positiv betrachtet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16.2	Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilien- und Doppelhäusern. Sofern sich jedoch das freistehende Einfamilienhaus auf dem Markt durchsetzen sollte, werden die vorgesehenen Baudichten des städtebaulichen Konzepts bei weitem nicht mehr erreicht. In den Bereichen, wo Mehrfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen sind, wäre die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe und eine Mindestanzahl der Vollgeschosse sinnvoll.	Dies wird nicht berücksichtigt.  Eine Mindestgebäudehöhe oder eine Mindestanzahl an Vollgeschossen werden nicht festgesetzt, da aus Sicht der Stadt Rheinau mit der derzeitigen hohen Nachfrage nach Wohnbauland bereits eine angemessene städtebauliche Dichte erwartet wird. Ferner liegen der Stadt Freiburg bereits explizite Vorhabensplanungen vor, welche auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden können und aus Sicht der Stadt Rheinau eine angemessene städtebauliche Dichte erreichen.
A.16.3	Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren und befindet sich derzeit in der Offenlage. Unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte hierzu am 03.11.2016. Für die neue Wohnbaufläche „Neuländ II“ (82.196 qm) werden im Gebiet „Langesträng/Menzbühnd“ Wohnbauflächen zurückgenommen und als landwirtschaftliche Flächen (82.517 qm) ausgewiesen. Der Flächentausch auf FNP-Ebene wurde von der Stadt Rheinau mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt. Aufgrund des Flächentauschs muss die Flächenbedarfsfrage nicht neu gestellt werden.  Wir regen an, die Abgrenzung der Fläche „Neuländ II“ des B-Plans mit der Fläche der 1. FNP-Änderung detaillierter abzugleichen.	Dies wurde bereits berücksichtigt und der der Flächennutzungsplan geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau in der Fassung der 1. Änderung mit Wirksamkeitsbeschluss vom 09.11.2018 stellt für das Plangebiet bereits Wohnbaufläche in Planung dar. Der Bebauungsplan lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.
A.16.4	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.17</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (Schreiben vom 08.12.2017)	
	<p>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:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 31-Pb4, Hans-Georg Basler vom 02.01.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.18</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (Schreiben vom 02.01.2017)	
	<b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung. Der Beschlussvorschlag aus der frühzeitigen Beteiligung wird unverändert übernommen.</b>	
A.18.1	<p><i>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:</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18.2	<p><i>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Diese sind aus dem beigefügten 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.</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen und teilweise als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.18.3	<p><i>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i>	
A.18.4	<p><i>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
A.18.5	<p><i>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt, da Freileitungen gemäß den örtlichen Bauvorschriften nicht zulässig sind.</i></p>
A.18.6	<p><i>Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
A.18.7	<p><i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p>
A.18.8	<p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.19</b>	<b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 24.11.2017)	
	Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.12.2016.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.20</b>	<b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 08.12.2016)	
<b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung. Der Beschlussvorschlag aus der frühzeitigen Beteiligung wird unverändert übernommen.</b>		
A.20.1	<i>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.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung kann erst im Zuge der Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.</i>
A.20.2	<i>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Maiwaldstraße mit Erdgas versorgt werden.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>
A.20.3	<i>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>
A.20.4	<i>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.  <i>Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</i></i>	<i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>
A.20.5	<i>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 Erschlie-</i>	<i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>ßungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.</i>	
A.20.6	<i>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.</i>	<i>Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist örtlich bekannt zu machen. Ebenso ist der Bebauungsplan nach Inkrafttreten für Jedermann bei der Stadt Rheinau einsehbar.</i>
<b>A.21</b>	<b>Syna GmbH</b> (Schreiben vom 07.12.2017)	
A.21.1	Zu dem Bebauungsplanentwurf haben wir bereits Stellung genommen. Wir dürfen Sie auf unser Schreiben vom 07.12.2016 verweisen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.21.2	Für die elektrische Versorgung des Neubaugebietes bitten wir, drei Plätze für Umspannstationen auszuweisen. Der Standort sollte in dem eingetragenen Bereich liegen und die Grundfläche des Platzes jeweils ca. 6 x 5 m betragen (siehe beigefügter Plan).	Dies wird nicht berücksichtigt. Die drei Trafostationen können in der nachgelagerten Erschließungsplanung aufgenommen werden. Die Errichtung von erschließungsbedingt erforderlichen Trafostationen kann im Bereich der öffentlichen Grünflächen in Aussicht gestellt werden.
A.21.3	Die endgültige Planung und Kabelverlegung richtet sich jedoch nach dem elektrischen Anschlusswert jedes einzelnen Gebäudes. Der elektrische Anschluss muss von jedem Bauherrn über eine eingetragene Elektrofirma bei der Syna GmbH beantragt werden. Je nach benötigtem elektrischen Anschlusswert können weitere Trafostationen benötigt werden.  Weitere Planungskriterien unsererseits sind folgende Punkte: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektromobilität (Ladesäulen)</li> <li>▪ PV-Einspeisungen</li> <li>▪ Wie erfolgt die Warmwasserzubereitung</li> <li>▪ Wie werden die Gebäude beheizt.</li> </ul>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.21.4	Wir bitten Sie, von der Erhebung eines Erschließungsbeitrages für die Stationsgrundstücke abzusehen. Das Stationsgrundstück liegt jeweils 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. Die Erhebung eines Erschließungsbeitrages ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.22</b>	<b>Syna GmbH</b> (Schreiben vom 07.12.2016)	
<b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung. Der Beschlussvorschlag aus der frühzeitigen Beteiligung wird unverändert übernommen.</b>		
<i>Zur Stromversorgung dieses Gebietes können wir folgendes sagen:</i>		
A.22.1	<p><i>Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden.</i></p> <p><i>Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein geklärt 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.</i></p> <p><i>Zur Sicherung der Kabeltrasse benötigen wir die im Plan eingetragenen Leitungsrechte (rotes 20-kV-Kabel).</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist örtlich bekannt zu machen. Ebenso ist der Bebauungsplan nach Inkrafttreten für Jedermann bei der Stadt Rheinau einsehbar.</i></p> <p><i>Die bestehende Kabeltrasse verläuft teilweise auf geplanten öffentlichen Erschließungsflächen sowie auf geplanten öffentlichen Grünflächen. Hier sind keine Leitungsrechte erforderlich.</i></p> <p><i>Dort wo die Kabeltrasse unterhalb von geplanten privaten Grundstücken verläuft sind Verlegungen der Kabeltrasse erforderlich. Da diese Verlegungen bereits absehbar sind, wird auch auf den privaten Grundstücken von der Sicherung der Kabeltrasse durch Leitungsrechte abgesehen.</i></p>
A.22.2	<p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>
A.22.3	<p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>
A.22.4	<p><i>Wir werden unsere Hausanschlusskabel als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke legen. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, bitte beachten Sie die Sicherheitsvorschriften. Genaue Kabelanlagepläne erhalten Sie unter <a href="http://www.syna.de">www.syna.de</a> (Zentrale Bauauskunft).</i></p>	<p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.22.5	<i>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.</i>	<i>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.</i>
A.22.6	<i>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.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>
A.22.7	<i>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).</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>
<b>Elektrische und magnetische Felder:</b>		
A.22.8	<i>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.</i>	<i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>
A.22.9	<i>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.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>
A.22.10	<i>Mit den übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes sind wir einverstanden.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>
A.22.11	<i>Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten.</i>	<i>Eine weitere Beteiligung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird zugesagt.  Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist ortüb-</i>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<i>lich bekannt zu machen. Ebenso ist der Bebauungsplan nach Inkrafttreten für Jedermann bei der Stadt Rheinau einsehbar.</i>
A.22.12	<i>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.</i>	<i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>
<b>A.23</b>	<b>Polizeipräsidium Offenburg – Führungs- und Einsatzstab – Verkehr</b> (Schreiben vom 20.11.2017)	
A.23.1	Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände und Anregungen gegenüber dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Neuland II“ in Rheinau-Freistett.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.23.2	Beim Bau der Straßen wird jedoch gebeten die vorfahrtsrechtliche Situation baulich so herzustellen, dass es sich entweder um ein Vorfahrtsfall im Sinne von § 8 StVO (mit Verkehrszeichen oder „rechts vor links“) oder um ein Einfahren in den Verkehr nach § 10 StVO (Bordsteinkante oder verkehrsberuhigter Bereich und Bordsteinkante) handelt. Baulich ist hier eine Eindeutigkeit herzustellen. Erfahrungswerte der Gemeinde sind hierbei zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Herstellung einer ggf. erforderlichen vorfahrtsrechtlichen Situation ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies ist Gegenstand der nachgelagerten verkehrsrechtlichen Anordnungen.
A.23.3	Wird die Situation im Sinne von § 8 StVO (Vorfahrt, z.B. innerhalb einer Zone 30 mit rechts-vor-links) geregelt, sollte geprüft werden, ob Sichtdreiecke an den Knotenpunkten erforderlich bzw. möglich sind. Eine ausreichende Anfahrtsicht im Sinne der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist vorhanden, wenn die Anfahrtsicht bei erlaubter Höchstgeschwindigkeit bei 30 km/h etwa 30 m beträgt. Die Sicht wird im Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand gemessen. Wird die Situation im Sinne von § 10 StVO (Einfahren in den Verkehr) geregelt, hat sich der Einfahrende so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist. Die Sichtdreiecke sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans darzustellen.	Dies wird berücksichtigt.  In der Planzeichnung werden in den betroffenen Kreuzungs- und Einmündungsbereichen Sichtdreiecke festgesetzt.
A.23.4	Sollten sich im Verfahren Veränderungen ergeben, die die Verkehrssicherheit betreffen wird um weitere Beteiligung gebeten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.24 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH</b> (Schreiben vom 12.12.2017)		
A.24.1	<p>Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 13 TÖB, Fontainengraben 200, 53123 Bonn. <a href="mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org">BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</a></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.24.2	Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktenfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.25 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> (Schreiben vom 17.11.2017)		
	<p>Bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30 m über Grund, keine Bedenken.</p> <p>Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind Gebäudehöhen von 30 m über Grund unzulässig.</p>
<b>A.26 Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hanauerland</b> (Schreiben vom 20.11.2017)		
A.26.1	Von Seiten des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Hanauerland bestehen gegen den Bebauungsplan "Neuländ II" keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.26.2	Lediglich sollten die "Stadtwerke Rheinau, Wasserversorgung" in die Ausführungsplanung der Wasserversorgungsleitungen mit einbezogen werden.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die "Stadtwerke Rheinau, Wasserversorgung" werden in die Ausführungsplanung der Wasserversorgungsleitungen mit einbezogen.</p>
<b>A.27 Landesnaturschutzverband BW</b> (Schreiben vom 19.12.2017)		
A.27.1	<p>Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV) dankt für die Zusendung der Unterlagen und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Stellungnahme erfolgt im Namen und unter Vollmacht des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V.</p> <p>Gegenstand der Stellungnahme ist der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neuländ II" Stadt Rheinau-Freistett.</p> <p>Zur Beurteilung des Vorhabens wurden</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Kartendienste der LUBW ausgewertet und am 15.12.2017 soweit möglich eine Begehung des Planungsgebietes durchgeführt.</p> <p>Gegen das Vorhaben an sich bestehen grundsätzlich keine Bedenken, gegen die vorgeschlagenen naturschutzfachlichen Maßnahmen jedoch schon.</p>	
A.27.2	<p><b>Grünordnungsplan</b></p> <p>Das grüne Landschaftsband, begleitet von einem Fuß- und Radweg von Osten nach Westen ist laut Grünordnungsplan das zentrale grüne Element der Anlage und soll von hoher Bedeutung für die Entwicklung eines naturnahen und ökologisch bedeutsamen Streifens sein. Im Entwässerungsgraben sollen sich trocken-feuchte Lebensraumtypen entwickeln.</p> <p>Ob sich hier der geplante ökologisch wertvolle bedeutsame Streifen entwickeln wird, ist aus naturschutzfachlicher Sicht eher zu bezweifeln. Den Streifen begleiten ein Rad- und Fußweg sowie mehrere Mehrgenerationen-Spielplätze, welche sicher ausgiebig genutzt werden mit allen Begleiterscheinungen (z.B. Beunruhigung, Lärmimmissionen, Gassi-Gehern, Haustieren usw.). Gleiches gilt für die „grüne Spange“ mit Sportlerweg Trimm-Dich-Pfad.</p> <p>Quartierplanerisch für die zukünftigen menschlichen Bewohner sicher interessant, die ökologische Bedeutung für wertgebende Arten eher fragwürdig. Es wird stark vom Pflegemanagement und der Nutzungsintensität abhängen, was sich auf den Flächen biodiversitätsfördernd entwickeln kann.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das grüne Landschaftsband wird aus Gründen der Naherholung und auch aus Gründen der Ökologie für wichtig erachtet.</p> <p>Selbstverständlich wird die Stadt auf das entsprechende Pflegemanagement achten.</p> <p>Auch die Nutzungsabfolge wird so abgestimmt das ruhige Flächen entstehen, auf den sich ökologisch wertgebende Flächen entwickeln können.</p> <p>Dementsprechend wird der Umweltbericht in Bezug auf die vorwiegend der Naherholung dienenden Nutzung des Grüngürtels sowie in Bezug auf das erforderliche Pflegemanagement ergänzt.</p>
A.27.3	<p><b>Fledermäuse (Maßnahme-Nr. A5)</b></p> <p>Das Aufhängen von Fledermauskästen erfüllt die Anforderungen an eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach neuer Studie nicht! Der Informationsdienst Umweltrecht (IDUR) fordert alle Naturschutzverbände auf, bei Stellungnahmen zu Bauvorhaben dies geltend zu machen (Schnellbrief Nr. 205 Dezember 2017).</p> <p>Da Fledermäuse neu angebrachte „Kästen“ zeitnah nicht annehmen, ist hier ein Vorlauf von 5 bis 10 Jahren nötig. Das</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die geplanten CEF-Maßnahmen werden nicht geändert.</p> <p>Die Ergebnisse der Studie von Zahn &amp; Hammer (2017) sind nicht auf das betrachtete Gebiet in Rheinau-Freistett übertragbar.</p> <p>ZAHN &amp; HAMMER (2017) werteten Daten zur Besiedlung von Kastengruppen in <u>Waldgebieten</u> und <u>Parkanlagen</u> aus. Dabei wurden unter anderem Waldgebiete mit und ohne vorher bereits vorhandene Fledermauskästen untersucht. In Gebieten mit bereits seit längerem als Quartiere akzeptierten</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Anbringen von Fledermauskästen erfüllt nicht die Anforderungen der hohen Prognosesicherheit, wie sie an eine CEF-Maßnahme gestellt werden muss. Eine zeitnahe Besiedelung der neu geschaffenen Lebensstätte muss mit einer hohen Prognosesicherheit zu erwarten sein (LANA 2010). Der LNV schließt sich I-DUR und der neuesten Studie von Andreas Zahn &amp; Matthias Hammer an, dass dem nicht so ist (Anliegen Natur 39/2017).</p> <p>Die zuständigen Behörden werden zum Ergebnis der Studie um Stellungnahme gebeten werden.</p>	<p>Kästen, wurde eine schnelle Besiedlung (&lt; 5 Jahre) neu ausgebrachter Kästen festgestellt.</p> <p>Im Fall des Eingriffs zur Umsetzung des Bebauungsplans "Neuländ II" werden jedoch potenzielle Quartiere in einem <u>Siedlungsgebiet</u> entfernt. Die Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Siedlungsbereich ist nicht Gegenstand der Studie von ZAHN &amp; HAMMER (2017).</p> <p>RUNGE et al (2007) bestätigen eine sehr hohe Eignung der Ausbringung und Neuschaffung von künstlichen Ersatzquartieren als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in Siedlungsgebieten für die Zwergfledermaus, die überwiegend Gebäudequartiere als Wochenstuben- und Sommerquartiere nutzt. So werden künstliche Quartiere häufig bereits im Jahr der Exposition von der Art besetzt und auch als Wochenstuben genutzt.</p>
A.27.4	<p>Beim Vorhaben sollten nur für den Verlust von aktuell besetzten Quartierbäumen Fledermauskästen im Verhältnis 1:2 angebracht werden. Dies ist so nicht zulässig. Fledermäuse wechseln oft ihre Quartiere, deshalb sind alle potenziellen Quartierbäume, welche verloren gehen, zu ersetzen. Das Verhältnis 1:2 entspräche auch nicht dem bisherigen Standard. Die Fledermausexperten des MKULNV NRW 2013 halten ein Verhältnis von 1:5 bis 1:10 für angemessen, was sich mit den vorgeschlagenen Maßnahmen anderer artenschutzrechtlicher Verträglichkeitsstudien im Ortenaukreis deckt (z.B. Steinbruch Osola/ Ness).</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen Nr. A5 wird nicht geändert.</p> <p>Es handelt sich bei der in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan "Neuländ II" beschriebenen Maßnahme-Nr. A5 "Ausbringen von Ersatzquartieren (Fledermauskästen) für gebäudebewohnende und baumbewohnende Fledermausarten" um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 (5) BNatSchG. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind demnach immer dann durchzuführen, wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Umsetzung eines Vorhabens ihre Funktion nicht mehr erfüllen. Dies gilt für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die auch als solche erkennbar sind. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht für den Verlust <i>potenzieller</i> Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, die möglicherweise aktuell oder in Zukunft für besonders geschützten Arten geeignet sind, aber bisher nicht von diesen genutzt werden (LANA 2010).</p> <p>Es ist demnach nicht erforderlich potenzielle Quartiere für Fledermäuse, bei denen im Rahmen der Kontrolle (siehe Maßnahme-Nr. V3) keine aktuelle oder zurückliegende Nutzung festgestellt wird, zu ersetzen.</p> <p>Das Verhältnis von 1:2 für den Ersatz von durch Fledermäuse nachweislich genutzte Quartiere, ist hinsichtlich der geringen Eignung, der im Vorhabensbereich vorgefundenen Quartiermöglichkeiten ausreichend. So sind von den fünfzehn potenziellen Baumquartieren lediglich vier überhaupt für Fledermäuse geeignet. Bei den an Gebäuden festgestellten zwölf Quartiermöglichkeiten wurden bei</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		vier potenziellen Quartieren eine Eignung für Fledermäuse registriert. Hinweise auf eine Nutzung der Quartiermöglichkeiten durch Fledermäuse konnten bei Kontrollen am 16.05.2014 und 21.05.2015 nicht festgestellt werden.
A.27.5	<b>Zauneidechsen (Maßnahme-Nr. A 3)</b>	
A.27.5.1	<p><u>Räumliche Nähe:</u> Durch die Maßnahme muss die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein. Maßnahmenflächen für einen vorgezogenen Ausgleich müssen also in räumlicher Nähe zur betroffenen Lebensstätte liegen. In der Planungspraxis ist der Aktionsradius der betroffenen Art entscheidend.</p> <p>Die LANA (2010) stellt klar, dass nur die Flächen für CEF-Maßnahmen in Frage kommen, „die in einer engen funktionalen Beziehung zur betroffenen Lebensstätte“ stehen und „entsprechend dem artspezifischen Aktionsradius“ erreichbar sind.</p> <p>Das Bundesamt für Naturschutz (BfN &amp; Blanke 2015) schlägt vor, Vorkommen von Zauneidechsen mit einem Abstand von bis zu 200 m als gut vernetzt zu bewerten. Dies dient auch als Anhaltspunkt für die Planung von CEF-Maßnahmen.</p> <p>Sehr auffallend ist, dass der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie kein Übersichtsplan mit den CEF-Maßnahmeflächen beigelegt war. Stattdessen wurden nur die Flurstücknummern 2763, 2764 und 2765 als CEF-Maßnahmeflächen angegeben.</p> <p>Bei der Überprüfung der Lage dieser Flächen wurde festgestellt, dass diese rund 700 m vom jetzigen Lebensraum entfernt liegen und mitten von intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen. Die Lage der CEF-Maßnahmeflächen erfüllt für die Zauneidechse keineswegs die Anforderung, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die CEF-Maßnahmenfläche wird auf einem 0,5 ha großen Teilstück des stadteigenen Flurstücks Nr. 2767 angelegt. Ein Plan der CEF-Maßnahmenfläche liegt der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie bei.</p> <p>Die Entfernung der CEF-Maßnahmenfläche zum Eingriffsbereich beträgt rund 700 m. Zwischen der Vorhabenfläche und der CEF-Fläche befindet sich jedoch ein Netz aus linearen Lebensraumstrukturen, so dass von einer zusammenhängenden Besiedlung zwischen beiden Flächen mit sich überschneidenden Aktionsräumen der Individuen ausgegangen werden kann. Insofern handelt es sich um eine gemeinsame lokale Individuengemeinschaft. Damit ist der Anspruch des BNatSchG an den räumlichen Zusammenhang erfüllt.</p>
A.27.5.2	Des Weiteren finden sich in der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie keine konkreten Angaben zum Zeitplan der Umsetzung. Es werden zwar Jahreszeiten und Monate benannt, jedoch ohne Jahresangabe.	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Von der Festsetzung eines verbindlichen Zeitplans wird abgesehen.</p> <p>In einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie ist die konkrete Jahrangabe für die Umsetzung der Maßnahmen nicht von Relevanz, solange die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Umsetzung vor Beginn der Bauphase durchgeführt wird. Entscheidend dabei ist die Berücksichtigung der Jahreszeiten für die fachgerechte Durchführung der jeweiligen Maßnahmen (bspw. bei Pflanzmaßnahmen).</p> <p>Oftmals steht, wie auch im vorliegenden Fall, zum Zeitpunkt der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie noch nicht fest, wann es zur Umsetzung des entsprechenden Bauvorhabens kommt, da mitunter langwierige Planungsverfahren abzuwarten sind und es häufig während des Verfahrens zu zeitlich Verschiebungen kommt. Es besteht somit eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass im Gutachten angegebene Jahreszahlen bei der Umsetzung des Vorhabens nicht mehr den Tatsachen entsprechen.</p>
<p>A.27.5.3 Bei den vorgeschlagenen CEF-Maßnahmeflächen handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, welche derzeit mit Gründüngerpflanzen bepflanzt ist. Bis sich daraus eine voll funktionsfähige CEF-Maßnahmenfläche für Zauneidechsen entwickelt hat, vergehen Jahre (Nach LAUFER, GLAND et al. mindestens 2 bis 10 Jahre).</p> <p>Diese Flächen sind auch deshalb als CEF-Maßnahmeflächen für die Zauneidechse völlig ungeeignet, da sie eine Isolierung bewirken, völlig umschlossen von intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen. Zauneidechsen meiden lebensfeindliche Bereiche wie Äcker und überwinden diese in einer maximalen Distanz von 10 m (MARTENS 1999).</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die geplanten CEF-Maßnahmen werden nicht geändert.</p> <p>Die CEF-Maßnahmenfläche auf einem Teilstück des Flurstückes Nr. 2767 grenzt im Norden an den Waldrand. Im Süden reicht sie bis auf wenige Meter an den dort befindlichen Streuobstbestand heran. Zauneidechsen gelten allgemein als ortstreu können jedoch auch große Strecken zurücklegen (BLANKE 2010), weshalb sowohl der Waldrand als auch der Streuobstbestand sich als Vernetzungsstrukturen eignen, die einen Austausch zwischen Individuengemeinschaften ermöglichen. Eine isolierende Wirkung der CEF-Maßnahmenfläche ist damit nicht ersichtlich.</p> <p>Die Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche erfolgt vor der Umsetzung des Bauvorhabens. Die Habitatstrukturen für die Zauneidechsen entsprechen in ihrem Aufbau den Totholzstrukturen auf den CEF-Maßnahmenflächen zum Bebauungsplan "Groß-Bahnwörtel", die sich sehr gut als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Art bewährt haben, wie die Ergebnisse des Monitorings belegen. Die Totholzstrukturen sind sofort nach der Herstellung funktionsfähig.</p> <p>Bezüglich der als Nahrungshabitat für die Zauneidechsen vorgesehenen artenreichen Frischwiese wird die im Jahr der Herstellung eventuell noch spärliche Ausprägung der Wiese durch die Ansaat frühblühender, einjähriger Arten wie Hirtentäschelkraut (<i>Capsella bursa-pastoris</i>) und Gänseblümchen (<i>Bellis perennis</i>) ergänzt.</p> <p>Ein großzügiges Platzangebot auf der CEF-Maßnahmenfläche sorgt ferner für eine dem anzunehmen Zauneidechsenbestand gegenüber überproportional dimensionierte Nahrungsfläche. Für die geschätzten zehn adulten Zauneidechsen steht</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>eine 5.000 m<sup>2</sup> große Fläche zur Verfügung, was die Anforderungen von LAUFER, FRITZ UND SOWIG (2007) an die Mindestgröße des Lebensraums für diese Anzahl adulter Tiere (1.200 m<sup>2</sup>, je adultes Tier 120 m<sup>2</sup>) um ein Vielfaches übersteigt.</p> <p>Des Weiteren begünstigt die Waldrandlage sowie die Nähe zum südlich gelegenen Streuobstbestand eine schnelle Besiedlung der Fläche mit Insekten.</p> <p>Es ist demnach davon auszugehen, dass bereits im Jahr der Umsiedlung ein ausreichendes Nahrungsangebot für die Zauneidechsen auf der CEF-Maßnahmenfläche vorhanden ist. Mit zunehmender Entwicklung der Fläche werden die Insektdichte und damit die Nahrungsverfügbarkeit für die Zauneidechsen auf der Fläche weiter zunehmen.</p>
A.27.5.4	<p>Höchst befremdlich ist, dass die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, neben dem geplanten Totholz zur Optimierung des Ersatzlebensraumes auch Steinschüttungen vorzusehen, von der Fa. Spang-Fischer-Natzschka mit Verweis auf die positiven Monitoring-Ergebnisse bei der CEF-Maßnahmenfläche im „Groß Bahnwörtel“ als nicht notwendig zurückgewiesen wurde.</p> <p>Bei der CEF-Maßnahmenfläche „Groß Bahnwörtel“ wurden genau die von der Unteren Naturschutzbehörde angemahnten Steinriegel mehrfach hergestellt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist zutreffend, dass auf der CEF-Maßnahmenfläche im "Groß-Bahnwörtel" Steinschüttungen für die Zauneidechse errichtet wurden.</p> <p>Unter Berücksichtigung einer aktuellen Studie, die eine deutliche Bevorzugung von Holzstrukturen gegenüber Steinhäufen durch die Zauneidechse feststellt (ZAHN 2017), wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Ortstermin am 11.01.2018) entschieden, auf der CEF-Maßnahmenfläche zum Bebauungsplan "Neuländ II" in Rheinau-Freistett, ausschließlich Totholzstrukturen für die Zauneidechse anzulegen.</p>
A.27.6	<p><b>Fazit</b></p> <p>Der LNV hält die vorgeschlagenen „CEF-Maßnahmen“ für nicht geeignet, das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern.</p> <p>Das Zukunftsforum Natur &amp; Umwelt Ortenau e.V. schließt sich der Stellungnahme an.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen vergleichbarer Projekte für die Stadt Rheinau konnten entsprechende CEF-Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden, was sich anhand der Monitoringergebnisse belegen lässt. So ist im Zuge der Umsetzung der CEF-Maßnahmen zum Bebauungsplan "Groß-Bahnwörtel" die Aufwertung der Lebensräume für die Zauneidechse sowie für die Dorngrasmücke als Erfolg zu werten.</p> <p>Des Weiteren handelt es sich bei den in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie aufgestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen um in der Literatur vorgeschlagene Vorgehen zur Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten (vgl. RUNGE et al 2007, LUBW 2014)</p> <p>Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen nicht ersichtlich.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.28</b>	<b>BUND Ortsgruppe Rheinau</b> (Schreiben vom 21.12.2017)	
A.28.1	Wir möchten hiermit dazu Stellung nehmen, und anzeigen weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist vorgesehen.
A.28.2	Am 15.01.2017 hatten wir uns ja schon mal geäußert und möchten zu folgenden Punkten hiermit nochmal eine Stellungnahme abgeben, verbunden mit der Bitte um Rückmeldung, inwiefern unsere Bedenken bzw. Einwände in der weiteren Planung Berücksichtigung finden:	Dies wird berücksichtigt. Eine Rückmeldung im Zuge der Ergebnismitteilung (gem. § 3 (1) BauGB erst nach Satzungsbeschluss) über den Ausgang der Abwägung wird zugesagt.
A.28.3	Nach wie vor fehlen uns im Gesamtkonzept 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.“	Dies wird zur Kenntnis genommen. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist derzeit ein Nahwärmekonzept in Prüfung.
A.28.4	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 zwar 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.28.5	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.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.28.6	Wir begrüßen, dass nun nur noch eine Weißstorchnisthilfe geplant ist. Die Population an Weißstörchen hat in unserer Region übermäßig stark zugenommen und bedroht dadurch andere Tierarten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.28.7	Wir begrüßen die aufgeführten CEF-Maßnahmen, leider können wir auf den beigefügten Plänen die Lage der dafür bereitgestellten Flächen (Flst. Nrn. 2763, 2764 und 2765) nicht entnehmen - dazu hätten wir gerne mehr Information, um genauer abschätzen zu können, inwieweit insbesondere bei den Vögeln diese Fläche als Ausgleich angenommen werden kann.	Dies wird berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans "Neuland II" mussten Angaben zur Verfügung gestellt werden, die sich jedoch im Verlauf des Verfahrens nochmal geändert haben. In der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Landschaftsplanungsbüro Spang. Fischer. Natzschka. zur 2. Offenlage des Bebauungsplans ist die endgültige Lage der CEF-Maßnahmenfläche beschrieben und kartographisch dargestellt. Die CEF-Maßnahmenfläche wird auf einem 0,5 ha großen Teilstück des städteigenen Flurstücks Nr. 2767 angelegt.
A.28.8	Die Sicherung der CEF-Maßnahmen sollte auf jeden Fall über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Des Weiteren möchten wir mehr Transparenz im Bezug der Verrechnung der ausgleichenden Ökopunkte durch das Ökopunktekonto der Stadt Rheinau, insbesondere durch welche Maßnahmen die ausgleichenden Ökopunkte, die nicht durch direkte CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen, gewonnen wurden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung der CEF-Maßnahmen (außerhalb des Plangebietes) sowie die Verrechnung der Ökopunkte sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Die zuständige bzw. maßgebende Behörde ist das LRA - Untere Naturschutzbehörde.
A.28.9	Bzgl. der Untersuchung bzgl. Vorkommen von Fledermäusen möchten wir anmerken, dass weitere Untersuchungen zusätzlich mittels Fledermausdetektoren durchgeführt werden sollten. Die im Umweltbericht angeführten Untersuchungen liegen teilweise 3 Jahre zurück.	Dies wird nicht berücksichtigt. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Landschaftsplanungsbüro Spang.Fischer.Natzschka sind keine weiteren Untersuchungen der Fledermausfauna mittels Fledermausdetektor 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 Jagdhabitats 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.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>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 (1) BNatSchG.</p> <p>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 wurden keine Hinweise auf aktuelle oder zurückliegende Nutzungen der Quartiermöglichkeiten durch Fledermäuse festgestellt.</p> <p>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.</p>
A.28.10	<p>Im Bericht der Biotoptypenbewertung bzgl. Schmetterlingen wurde auf Seite 19 (siehe Tabelle 5.1-1.) aufgeführt, dass für einzelne Schmetterlingsarten Bestandserfassungen durchgeführt wurden, allerdings das Ergebnis dieser Erhebungen wurde auch dieses Mal nicht aufgeführt. Haben wir da etwas übersehen?</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In der Abschichtungstabelle der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie auf Seite 19 wird ein Vorkommen des Großen Feuerfalters (<i>Lycaena dispar</i>), des Dunklen und Hellen Wiesenknopfs (<i>Maculinea nausithous</i> und <i>M. teleius</i>) und des Nachtkerzenschwärmers (<i>Proserpinus proserpina</i>) im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen.</p> <p>Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde daher das Untersuchungsgebiet nach geeigneten Lebensraumstrukturen und Raupenfutterpflanzen der genannten Arten untersucht. Dabei konnten eine Raupenfutterpflanzenart des Großen Feuerfalters, der Stumpflättrige Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>), sowie eine Nahrungspflanzenart der Raupen des Nachtkerzenschwärmers, das zottige Weidenröschen (<i>Epilobium hirsutum</i>), im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Durchgeführte Untersuchungen der Pflanzen auf Eier oder Fraßspuren blieben jedoch ohne Nachweis der Arten, weshalb ein Vorkommen von streng geschützten Schmetter-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>lingsarten im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen wird.</p> <p>Diese Ergebnisse wurden in der Fassung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zur Offenlage des Bebauungsplan versäumt aufzuführen. In der Endfassung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zur 2. Offenlage wurde dies jedoch berichtigt.</p>
A.28.11	<p>Abschließend möchten wir bemerken, dass die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen der ganzen Problematik an Ausgleich für verlorenen gegangen Naturraum unseres Erachtens nicht genügen können bzw. werden. Wir befürchten, dass die Ausgleichsmaßnahmen eher als kosmetischer Ausgleich zu betrachten sind.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch den Eingriff gemäß §15 (29) BNatSchG vom Verursacher auszugleichen. Eine bestimmte Methodik zur Quantifizierung und Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ist in Baden-Württemberg nicht vorgeschrieben. Im vorliegenden Fall wurde zur Quantifizierung der Beeinträchtigung und damit zur Bemessung des Kompensationsumfangs eine Bewertung der Biotoptypen im Eingriffsbereich nach der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010) vorgenommen.</p> <p>Der so ermittelte Kompensationsbedarf wird zum einen durch die Kompensationsleistung der Ausgleichsmaßnahmen zum anderen über das Ökokonto der Stadt Rheinau vollständig ausgeglichen.</p>
A.28.12	<p>Über eine Rückmeldung Ihrerseits bzw. von den verantwortlichen staatlichen bzw. kommunalen Organen zu unserer Stellungnahme wären wir Ihnen sehr verbunden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Rückmeldung im Zuge der Ergebnismitteilung (gem. § 3 (1) BauGB erst nach Satzungsbeschluss) über den Ausgang der Abwägung wird zugesagt.</p>

## B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis – Flurneuordnung</b> (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)</p>
B.2	<p><b>terraneis bw GmbH</b> (Schreiben vom 16.11.2017) – keine weitere Beteiligung</p>
B.3	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehrsamt</b></p>
B.4	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt – Gewässer</b></p>
B.5	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b></p>
B.6	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart – Dienstsitz Freiburg</b></p>
B.7	<p><b>Naturschutzbeauftragter – Dr. Ingo Nikusch</b></p>
B.8	<p><b>Handwerkskammer Freiburg</b></p>
B.9	<p><b>terraneis BW GmbH</b></p>

---

<b>B.10</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b>
<b>B.11</b>	<b>Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stadt Rheinau</b>
<b>B.12</b>	<b>Ingenieurbüro Zink</b>
<b>B.13</b>	<b>Zweckverband Hochwasserschutz Hanauerland</b>
<b>B.14</b>	<b>BUND Umweltzentrum Ortenau</b>
<b>B.15</b>	<b>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg – Arbeitskreis 1</b>
<b>B.16</b>	<b>Gruppenwasserversorgung Hanauerland</b>
<b>B.17</b>	<b>Eigenbetrieb Stadtwerke Rheinau</b>
<b>B.18</b>	<b>Stadt Lichtenau</b>
<b>B.19</b>	<b>Stadtverwaltung Rheinau – Stadtkämmerei</b>
<b>B.20</b>	<b>Gemeinde Gamsbach</b>

## C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1</b>	<b>Bürger 1</b> (Schreiben vom 04.01.2017)	
C.1.1	Wir widersprechen fristgerecht dem am 04.01.2018 ausliegenden Bebauungsplan "Neuländ II".	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	<p>Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von dem Bebauungsplan betroffen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht vor uns nach 57 Jahren unseren gewohnten, schönen Ausblick zu verbauen, und ihn durch ein Wohngebiet zu ersetzen.</p> <p>Nebst der enormen psychologischen Konsequenz für die Anwohner in Form einer drastischen Verminderung der Wohnqualität hat dies aufgrund des Wertverlustes des Hauses durch die Wegnahme des oben erwähnten Ausblickes auch finanzielle Folgen für uns.</p> <p>Ich fordere sie daher auf, den Bebauungsplan noch einmal zu überprüfen, und den in dem beigelegten Plan markierten Bereich entweder aus dem Bebauungsplan zu streichen oder durch eine Grünfläche zu ersetzen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs und nach gründlicher Abwägung hält die Stadt Rheinau an der Planung fest. Ein Anspruch auf Entschädigung lässt sich daraus nicht ableiten.</p>