

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	3
A.1	Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt.....	3
A.2	Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung.....	6
A.3	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft.....	7
A.4	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht.....	8
A.5	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz.....	9
A.6	<i>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz.....</i>	11
A.7	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.....	12
A.8	<i>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.....</i>	18
A.9	Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt.....	25
A.10	<i>Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt.....</i>	25
A.11	Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft.....	26
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	27
A.13	<i>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....</i>	27
A.14	<i>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....</i>	28
A.15	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr.....	29
A.16	Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst.....	30
A.17	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	31
A.18	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	32
A.19	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	33
A.20	bnNETZE GmbH.....	34
A.21	<i>bnNETZE GmbH.....</i>	34
A.22	Syna GmbH.....	35
A.23	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	37
A.24	Polizeipräsidium Offenburg – Führungs- und Einsatzstab - Verkehr.....	38
A.25	Landesnatschutzverband BW.....	38
A.26	<i>Landesnatschutzverband BW.....</i>	38
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	44
B.1	terranets bw GmbH.....	44
B.2	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Bauwesen.....	44
B.3	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt – Gewässer.....	44
B.4	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege.....	44
B.5	Regierungspräsidium Stuttgart – Dienstsitz Freiburg.....	44
B.6	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt.....	44
B.7	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehrsamt.....	44
B.8	Naturschutzbeauftragter.....	44
B.9	Handwerkskammer Freiburg.....	44
B.10	Badenova (Gasversorgung).....	44
B.11	Gruppenwasserversorgung Hanauerland.....	44
B.12	Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stadt Rheinau.....	44
B.13	Bundesamt für Immobilienaufgaben.....	44
B.14	Eigenbetrieb Stadtwerke Rheinau.....	44
B.15	Stadtverwaltung Rheinau – Stadtkämmerei.....	44
B.16	Ingenieurbüro Zink.....	44

---

B.17	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH .....	44
B.18	Zweckverband Hochwasserschutz Hanauerland.....	44
B.19	BUND Umweltzentrum Ortenau .....	44
B.20	BUND Rheinau.....	44
B.21	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg .....	44
B.22	Stadt Lichtenau .....	44
B.23	Gemeinde Gamsheim .....	44
B.24	Stadt Kehl.....	44
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN .....	45
C.1	Bürger 1 .....	45

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.11.2019)	
A.1.1	Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bauvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) auf dem Postweg sowie auf elektronischem Wege zukommen zu lassen. Des Weiteren legen Sie uns bitte einen Nachweis über die Bekanntmachung auf dem Postweg vor.  Es werden folgende Anregungen vorgebracht:	Dies wird berücksichtigt.  Zwei vollständige Ausfertigungen sowie ein Nachweis über die Bekanntmachung werden nach der ortsüblichen Bekanntmachung dem Baurechtsamt auf dem Postweg weitergeleitet.
A.1.3	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</b>	
A.1.3.1	Ziffer 1.1.2, zweiter Punkt: In Ziffer 5.1 der Begründung wird ausgeführt, welche Flächen Verkaufsfläche im Sinne des Sondergebiets ist. Diese Ausführungen sollten Eingang in die Festsetzungen finden, da sich diese von den anrechenbaren Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe unterscheiden. Bei diesen werden z.B. auch dem Kunden nicht zugängliche Thekenbereiche, in denen die Waren sichtbar ausgelegt und zum Verkauf vorbereitet werden hinzugezählt.	Dies wird berücksichtigt.  Diese Festsetzung wird entsprechend konkretisiert.
A.1.3.2	Ziffer 1.3.3: Es ist für uns nicht eindeutig erkennbar, was mit „Punkt- oder Zeilenhäuser“ gemeint ist. Die Begründung hilft hier nicht weiter. Entweder sollte für diese Gebäudetypen die Terminologie der BauNVO verwendet werden. Oder es ist zu definieren, um welche Gebäude es sich bei Punkt- und Zeilenhäusern handelt.	Dies wird berücksichtigt.  Die Einschränkung der offenen Bauweise durch Beschränkung der Länge der Gebäude wird in den Bauvorschriften und der Begründung redaktionell neu gefasst und damit klargestellt.
A.1.3.3	Ziffer 1.11: Für die Flächen R1 und R2 werden Gehrechte festgesetzt. Allerdings liegen einige dieser Flächen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen (südöstlicher Geltungsbereich WA 2). Es erschließt sich uns nicht, dass zum einen nach den	Dies wird berücksichtigt.  Ein Widerspruch zwischen Baufenster und Gehrecht liegt nicht vor, da die Gehrechte auch Gebäude durchqueren können. Zur Präzisierung wird eine lichte Durchlasshöhe von 2,50 m ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zeichnerischen Festsetzungen in diesen Flächen Hauptgebäude errichtet werden dürfen, nach Ziffer 1.11.1 und 1.11.2 dort Gehrechte eingeräumt werden.	
A.1.3.4	Ziffer 1.12: Die Nachweise sind auch im Kenntnissgabeverfahren zu erbringen. Eine Ergänzung der Vorschrift ist dahingehend erforderlich.	Dies wird berücksichtigt. Die Formulierung wurde redaktionell angepasst.
A.1.3.5	Ziffer 1.12.1, zweiter Absatz: Sofern erforderlich sollten noch die SO erwähnt werden.	Dies wird nicht berücksichtigt. Diese Ergänzung ist nicht erforderlich, da die Außenlärmpegel innerhalb des Sondergebiets geringer sind, als der in der Festsetzung genannte Wert.
A.1.4	<b>Örtliche Bauvorschriften:</b>	
A.1.4.1	Ziffer 2.1.2, letzter Absatz: Um wieviel darf die Wandhöhe in diesen Fällen überschritten werden? Die Formulierung lässt uns zu dem Schluss kommen, dass es sich um eine Ausnahme nach § 56 Abs. 3 LBO handelt. Wir regen an die Überschreitung bis zu einem gewissen noch zu definierenden Maß als allgemein zulässig zu erklären.	Dies wird berücksichtigt. Auf die Ausnahmeregelung wird verzichtet: Die Wandhöhe ist allseitig einzuhalten, ausgenommen hiervon sind die Giebelseiten von geneigten Dächern sowie Bereiche von Garagenzufahrten, Kellerzugängen und Treppenhäusern.
A.1.4.2	Ziffer 2.1.3, erster Absatz: Ziffer 11.1, zweiter Absatz der Begründung fordert, dass der Rücksprung allseitig sein muss. Diese Regelung findet sich nicht in Ziffer 2.1.3.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird korrigiert. Ein Rücksprung ist nur bei einer Überschreitung der Wandhöhe erforderlich.
A.1.4.3	Ziffer 2.1.6: Die Formulierung lässt uns zu dem Schluss kommen, dass es sich um eine Ausnahme nach § 56 Abs. 3 LBO handelt. Wir regen an die Regelung als allgemein zulässig zu erklären.	Dies wird berücksichtigt. Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind bei Gebäuden mit Dachneigungen über 30° zulässig.
A.1.5	<b>Zeichnerischer Teil:</b> Ob die Schnitte der Gebäude in Abhängigkeit der Dachform den Festsetzungen entsprechen, haben wir nicht geprüft.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Schnitte hat keine planungsrechtliche Wirkung.
A.1.6	<b>Begründung:</b>	
A.1.6.1	Ziffer 1.4: Im Bebauungsplan wird eine ca. 1 ha große SO-Fläche (Zweckbestimmung „Pflegeheim“) festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche, wie auch die restliche Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, als W-Fläche dargestellt. Auch wir kommen zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Hier sollte noch eine Begründung erfolgen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.6.2	<p>Ziffer 1.4: Hier sollte korrekterweise davon gesprochen werden, dass die 1. Änderung des FNP mit Bekanntmachung der Genehmigung am 09.11.2019 wirksam wurde.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.                      Der Satz wird in die Begründung aufgenommen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung allerdings am 09.11.2018 wirksam.</p>
A.1.6.3	<p>Ziffer 5.2, Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Grundfläche: Die Festsetzungen über die Abweichungen im Bebauungsplan bedürfen der städtebaulichen Begründung. Es sind die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) zu beachten.</p> <p>Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Abweichungen „nach oben“ vorsehen, d.h. es sollen die Grenzen, die sich nach der Verordnung für den Vollzug ergeben, erweitert werden, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen. Abweichungen können z.B. zur Berücksichtigung bestimmter Bauausführungen, flächensparender Bauweisen, unterschiedlicher Nutzungen und Ansprüche an Grundstücke und gesonderter Festsetzungen für Garagen angezeigt sein. Bei Abweichungen „nach oben“ sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die städtebaulichen Gründe, die für eine Abweichung sprechen oder sie erfordern, mit den nachteiligen Auswirkungen einschließlich ihres Ausgleichs abzuwägen. In der Begründung finden sich hierzu Ausführungen. Ob diese und die festgesetzte Kompensation (wasserdurchlässige Beläge) ausreichend sind, können wir nicht abschließend bewerten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind die Obergrenzen der GRZ durch die Hauptbaukörper weiterhin einzuhalten. Lediglich im WA2 wird zugunsten von notwendigen Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine Überschreitung bis zu 80% Versiegelung zugelassen. Diese Überschreitungen werden auch zugunsten einer barrierefreien und behindertengerechten Ausstattung der Stellplätze und Wegeflächen erforderlich. Diese Überschreitung ergibt sich durch die angestrebte flächensparende Bebauung. Um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden werden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wie die Begründung von Flachdächern und Tiefgaragenflächen.</p>
A.1.6.4	<p>Ziffer 7 und Hinweise 4.3: CEF-Maßnahmen, die dazu bestimmt sind, artenschutzrechtliche Verbotbestimmungen beim Vollzug eines Bebauungsplans vorbeugend zu verhindern, müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden (VGH München Urt. vom 30.03.2010 - 8N 09.1861). Die Aufnahme dieser Maßnahmen in Form von Hinweisen ist nicht rechtskonform. Wir bitten um Überprüfung.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen werden nicht in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Nach Absprache mit dem Baurechtsamt (am 27.11.2019) kann auf den Hinweis „Artenschutz“ vollständig verzichtet werden. Anstelle dessen werden die CEF-Maßnahmen in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass folgende CEF-Maßnahmen bereits erfolgreich durchgeführt wurden:</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ CEF-Maßnahme-Nr. A1: Aufwertung von Lebensräumen für Dorngrasmücke, Goldammer und Girlitz im räumlichen Zusammenhang,</li> <li>▪ CEF-Maßnahme-Nr. A2: Ausbringung von Nisthilfen für Feldsperling, Haussperling, Gartenrotschwanz und Star im räumlichen Zusammenhang und</li> <li>▪ CEF-Maßnahme-Nr. A3: Aufwertung von Lebensräumen für die Zauneidechse.</li> </ul> <p>Die CEF-Maßnahme-Nr. A1: "Aufwertung von Lebensräumen für Dorngrasmücke, Goldammer und Girlitz im räumlichen Zusammenhang" sowie die CEF-Maßnahme-Nr. A3: "Aufwertung von Lebensräumen für die Zauneidechse" wurden im Februar und März 2018 auf dem ca. 0,5 ha großen Teilbereich des Flurstück-Nr. 2767 auf Gemarkung Freistett, welches im Eigentum der Stadt Rheinau liegt, durchgeführt.</p> <p>Die Umsetzung der CEF-Maßnahme-Nr. A2: "Ausbringung von Nisthilfen für Feldsperling, Haussperling, Gartenrotschwanz und Star im räumlichen Zusammenhang" erfolgte am 04.05.2018.</p>
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung</b> (gemeinsames Schreiben vom 17.10.2019)	
A.2.1	<p><b>Untere Vermessungsbehörde:</b></p> <p>Die zeichnerische Darstellung und Bezeichnung der Flurstücke im Planungsgebiet stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.</p> <p>Die bodenordnerische Umsetzung des Bebauungsplanes lässt sich im Rahmen einer Umlegung realisieren - wie in Abschnitt 15 der Begründung dargestellt. Dies ist auch aufgrund der Flurstücks- und Eigentumsverhältnisse im überplanten Gebiet zu empfehlen. Wir empfehlen auch eine frühzeitige Einleitung eines Umlegungsverfahrens. Damit können Bebauungsplan und Umlegungsverfahren, welche eng miteinander verzahnt sind, weitgehend parallel bearbeitet werden. Bei Fragen zum Umlegungsverfahren können wir die Stadt gerne beraten und unterstützen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	<p><b>Untere Flurneuordnungsbehörde:</b></p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Be-</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	denken oder Anregungen.	
<b>A.3</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 17.10.2019)	
A.3.1	Unsere letzte Stellungnahme zum o. g. Verfahren haben wir am 30.11.2017 abgegeben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.2	<p>Über unsere bereits abgegebenen Stellungnahmen zum o. g. Verfahren hinaus, weisen wir darauf hin, dass geplant ist das Wegflurstücks 2420 in das Plangebiet zu legen. Bei dem Flurstück 2420 handelt es sich um ein Wegflurstück das dringend zur Erschließung der östlich angrenzenden Ackerflächen benötigt wird und darüber hinaus dem landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr dient. Aus landwirtschaftlicher Sicht kann das Flurstück außerhalb des Plangebietes verbleiben.</p> <p>Bei einer Einbeziehung des Wegflurstücks in das Plangebiet muss aus unserer Sicht zukünftig die landwirtschaftliche Nutzbarkeit im Vordergrund stehen. Die Straße muss ganzjährig vollständig für den landwirtschaftlichen Verkehr frei gehalten werden. Parkflächen, Spielstraßen, Verkehrsinseln etc. können dort aus unserer Sicht nicht angelegt werden. Die nutzbare Mindestbreite der Straße muss mindestens fünf Meter betragen, da Landmaschinen mit Ausnahmegenehmigungen bereits eine zulässige Breite von 3,50 m haben. Wir weisen darauf hin, dass durch Brems- und Beschleunigungsvorgänge von Landmaschinen Emissionen entstehen können. Der landwirtschaftliche Verkehr kann für Kinder eine Gefahrensituation bedeuten. Dies bitten wir bei der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ortsrandstraße dient gleichermaßen der Baugebieterschließung wie dem landwirtschaftlichen Verkehr. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der landwirtschaftlichen Erschließung nicht entgegen. Die Kombination mit einer Baugebieterschließung entspricht den Zielen des Flächensparens.</p> <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.3.3	Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus unserer Sicht nicht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.4</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b> (gemeinsames Schreiben vom 17.10.2019)	
A.4.1	<p>Durch die heranrückende Wohnbebauung entstehen neue schutzbedürftige Räume. Deshalb ist aus Sicht des Amts für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht davon auszugehen, dass zukünftig immissionsschutztechnisch in die Rechte der bestehenden Firma (Biomark GmbH), welche sich westlich der Planfläche befinden, eingegriffen werden muss (Lärmschutzmaßnahmen).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Neuländ II“ (Fichtner Water &amp; Transportation GmbH, Mai 2019) wurde die Verträglichkeit der Lärmeinwirkungen durch die gewerblichen Nutzungen der Biomark GmbH mit den heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet nachgewiesen. Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.</p>
A.4.2	<p>Ferner ist besonderes Augenmerk auf den Sachverhalt zu richten, dass durch den Verkehrslärm entlang der Straße am östlichen Rand des Plangebietes, nicht nur die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts überschritten werden. In dem Gutachten Projekt-Nr. 612-2091 des Ingenieurbüros Fichtner Water &amp; Transportation vom 8. Mai 2019 wurden die Geräuschbelastungen der geplanten Baufläche durch den Straßenverkehr sowie des benachbarten Gewerbebetriebs ermittelt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Wir gehen davon aus, dass die unter Ziffer 4.3. „Lärmschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan, als Bestandteil des schalltechnischen Gutachten Projekt-Nr. 612-2091 vom 8. Mai 2019, in Abschnitt 5 „Lärmschutzmaßnahmen“, aufgeführte Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109) beachtet und eingehalten werden.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen werden unsererseits bevorzugt und sollten, wenn irgendwie möglich auch angewendet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine vorgesehen. Somit ist mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen die erforderliche Lärmreduzierung, sowie die erforderliche Be- und Entlüftung für die schutzbedürftigen Räume sicherzustellen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrslärmeinwirkungen am östlichen Rand des Plangebiets erreichen in der Nacht nur an einer Gebäudefassade im Erdgeschoss die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden im Zuge des Verfahrens in Betracht gezogen, erscheinen vor diesem Hintergrund jedoch unverhältnismäßig. Zumal zum Schutz vor dem Verkehrslärm eine Wand entlang des gesamten östlichen Rand des Plangebiets erforderlich wäre um alle angrenzenden Gebäude zu schützen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.5</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 17.10.2019)	
A.5.1	Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 15.12.2017 zur 1. Offenlage. Ergänzend möchten wir folgendes anmerken:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.2	<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Generell empfehlen wir auch für Fledermäuse Untersuchungen (z.B. akustische Nachweise) zum Artvorkommen zu erstellen um artspezifische Maßnahmen zu ergreifen. Die Verbreitungskarten sind lediglich als Hinweis zu werten. Arten die momentan in Ausbreitung begriffen sind wie die Weißrandfledermaus könnten so erfasst werden.</p> <p>Um einen Umweltschaden nach § 19 BNatSchG zu vermeiden, sind Aussagen zum Hirschkäfer zu ergänzen.</p>	<p>Dies wird teilweise wie folgt berücksichtigt.</p> <p>In einem Telefonat am 26.11.2019 zwischen dem Büro Spang.Fischer.Natzschka und Frau Böhler vom Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz wurde bezüglich der von ihr vorliegenden Stellungnahme vom 17.10.2019 zum Bebauungsplan "Neuland II" folgendes Vorgehen abgestimmt:</p> <p>1) Akustische Erfassungen von Fledermäusen können Rückschlüsse auf ein in einem bestimmten Gebiet vorhandenes Fledermausartenspektrum erlauben, wodurch eine mögliche Betroffenheit bestimmter Arten abgeleitet werden kann. Im vorliegenden Fall ließen sich durch Ruferfassungen jedoch lediglich Angaben zur Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat oder als Leitstruktur für Transferflüge von akustisch gut zu erfassenden Arten machen. Leise rufende Arten, wie beispielsweise die Langohrfledermäuse, sind mit akustischen Aufnahmegeräten nur schwer nachweisbar.</p> <p>Eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen hinsichtlich der Tötung von Individuen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird durch die in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie (SFN 2019) formulierte Vermeidungsmaßnahme (<i>Maßnahme-Nr. V3: "Baumhöhlen- und Gebäudequartierkontrolle unmittelbar vor der Fällung oder dem Abriss"</i>) verhindert. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG wird gegebenenfalls mit Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (<i>Maßnahme-Nr. A5: "Ausbringung von Ersatzquartieren (Fledermauskästen) für gebäudebewohnende und baumbewohnende Fledermausarten"</i>) vermieden.</p> <p>Darüber hinaus ist von keiner vorhabensbedingten Beeinträchtigung von Fledermausvorkommen im räumlichen Zusammenhang auszugehen. Essentielle Nahrungshabitate sind im Vorhabenbereich aufgrund der Habitatausstattung des Geltungsbereichs, der geprägt ist von intensiv genutztem Ackerland und überbauter Fläche, auszuschließen. Als Jagdhabitate geeignete Biotoptypen finden sich nur kleinräumig im Gebiet. Vergleichbare bzw. besser geeignete Jagdhabitate sind in den nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gartenbeständen vorhanden. Erhebliche Störungen nach § 44 (1) Nr. 2 sind durch Gewöh-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>nungseffekte von Arten in Siedlungsräumen und den Distanzen zwischen Eingriffsbereich und möglicher im Umfeld befindlicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.</p> <p>Der Mehrgewinn an Informationen zum Artenspektrum im Planungsgebiet durch akustische Ruferfassungen würde daher zu keiner weiteren Spezifizierung von Artenschutzmaßnahmen führen, weshalb im vorliegenden Fall darauf verzichtet werden kann.</p> <p>2) Bei den Bestandserfassungen im Rahmen der Erstellung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie im Geltungsbereich wurden weder vom Hirschkäfer als Habitatbäume bevorzugt aufgesuchte Bäume mit Weißfäulepilzbefall, noch Saftleckstellen an Bäumen festgestellt.</p> <p>Bezüglich der Vermeidung von Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG im Hinblick auf den Hirschkäfer, wird folgende durchzuführende Maßnahme in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><u>Ökologischen Baubegleitung bei der Fällung von Altbäumen im Geltungsbereich:</u> Unmittelbar vor der vorhabensbedingten Beseitigung von Altbäumen im Geltungsbereich erfolgt eine Überprüfung der Bäume auf Weißfäulepilzbefall. Die Fällung befalener Bäume wird unter ökologische Baubegleitung durchgeführt. Unmittelbar nach der Fällung erfolgt die Begutachtung der Schnittflächen durch die ökologische Baubegleitung. Ist dabei ein fortgeschrittener Fäulnisbefall erkennbar, ist der Wurzelstubben unter größter Vorsicht auszugraben und in eine eigens angelegte "Hirschkäferwiege" zu verbringen, damit sich eventuell in den Wurzeln befindliche Hirschkäferlarven noch fertig entwickeln können.</p>
A.5.3	<p><b>Umweltbericht</b></p> <p>Ergänzend sind die Maßnahmen die aus dem Ökokonto abgebucht werden zu beschreiben.</p> <p>Es ist zudem zu erläutern ob es sich um das naturschutzrechtliche oder das baurechtliche Ökokonto handelt.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.6</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz</b> (Schreiben vom 15.12.2017 + 28.12.2017)	
<b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der 1. Offenlage. Der Beschlussvorschlag aus der Offenlage wird übernommen.</b>		
A.6.1	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
A.6.2	<p><i>In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsteht trotz verschiedener Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit in den Schutzgütern Boden sowie Biototypen 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.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Beleg der Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Rheinau wird dem Landratsamt Ortenaukreis zur Verfügung gestellt.</i></p>
A.6.3	<p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag								
<b>A.7</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 17.10.2019)									
A.7.1	<p>Der mit Schreiben vom 14. Oktober 2019 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer III. Altlasten genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.								
A.7.2	<b>Grundwasserschutz</b>									
	<b>Anregungen und Hinweise</b>									
A.7.2.1	<p>In den Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Neuländ II“ in Rheinau Freistett, werden Angaben zu den örtlichen Grundwasserständen aufgeführt (vgl. Kapitel 4.15 Grundwasser).</p> <p>Für die in Kapitel 4.15 aufgeführte Grundwassermessstelle SBR 3525 Waldstraße, Freistett (115/113-3) liegen mittlerweile aktuellere Daten vor.</p> <p>Mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg wurde für den Zeitraum von 1968 bis 2019 der nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstand ermittelt.</p> <table border="1" data-bbox="308 1308 799 1433"> <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>115/113-3</td> <td>126,68 (am 10.04.1972)</td> <td>127,46</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>Die Angaben sollten aus unserer Sicht aktualisiert werden.</p>		niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]	115/113-3	126,68 (am 10.04.1972)	127,46	128,72 (am 18.05.1970)	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zum Grundwasser wird aktualisiert.</p>
	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]							
115/113-3	126,68 (am 10.04.1972)	127,46	128,72 (am 18.05.1970)							
A.7.3	<b>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</b>									
	<b>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan</b>									
A.7.3.1	<p>Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 05.12.2017.</p> <p>Die Notüberläufe der zu erstellenden Versickerungsanlagen dürfen ausschließlich an die Regenwasserkanalisation an-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Gemäß den örtlichen Bauvorschriften sind im Plangebiet geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terras-</p>								

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	geschlossen werden.	sen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück <u>mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation</u> zur Versickerung zu bringen.
A.7.4	<b>Altlasten</b>	
A.7.4.1	<u>Sachstand</u>	
	<u>Ausgangslage</u>	
A.7.4.1.1	<p>Der Bebauungsplan „Neuländ II“ sieht eine Bebauung/Umnutzung zu Wohnzwecken vor. Der Planaufstellung konnte lt. Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 5. Dezember 2017 noch nicht zugestimmt werden, da hiervon der Altstandort „Robert-Bosch-GmbH“, Flst.Nr. 2609, betroffen ist. Die zwischen 2004 und 2006 auf dem Altstandort durchgeführten Untersuchungen belegen Verunreinigungen des Untergrundes und einen Grundwasserschaden durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW). Hinsichtlich des bisher bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" bestand bislang kein weiterer Handlungsbedarf. Auf Grund der nun anstehenden Nutzungsänderung in ein Wohngebiet waren jedoch weitere Erkundungen hinsichtlich möglicher Gefährdungen des Grundwassers (möglicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Oberflächenentsiegelung) und der künftigen Bewohner (mögliche Schadstoffmigration leichtflüchtiger Schadstoffe in Wohngebäude) erforderlich. Diese Erkundungen, einschließlich einer umfassenden Gefährdungsabschätzung, waren im Zuge der bauleitplanerischen Ermittlungspflicht bei Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.4.1.2	<p><u>Erkundungsergebnisse des Ing. Büros G.U.C. vom 28. Januar 2019: Wirkungspfad "Boden - Grundwasser":</u></p> <p>Unter der ehem. Werkhalle wurden im Kontaktgrundwasser LHKW-Konzentration zwischen 7,5 µg/l und 57 µg/l gemessen. Im unmittelbaren Grundwasserabstrom lagen die LHKW-Gehalte (überwiegend Tetrachlorethen) maximal bei 5,3 µg/l.</p> <p>Nach Durchführung einer Gefährdungsabschätzung wird der Prüfwert nach der BBodSchV in Höhe von 10 µg/l sowohl</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bei vollständiger Versiegelung durch die Werkshalle als auch bei deren Entsiegelung im Abstrom eingehalten. Dies bedeutet, dass auch im Falle eines Wegfalls der Versiegelung sich hieraus keine weitere Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen ergeben.</p> <p>Die Einstufung des Altstandortes „Robert-Bosch-GmbH“ vom 7. November 2006 hinsichtlich des genannten Wirkungspfades auf Beweisniveau „BN 3“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Gefahrenlage hinnehmbar“ bleibt daher bestehen. Dies bedeutet, dass der Altstandort „Robert Bosch GmbH“ weiterhin im Altlastenkataster geführt wird. Die Bewertung stützt sich rechtlich auf § 4 (7) BBodSchV, wonach auf der Fläche ein Grundwasserschaden vorliegt, welcher jedoch lokal begrenzt ist, eine geringe Fracht aufweist und somit ordnungsrechtlich tolerierbar ist.</p>	
<p>A.7.4.1.3 <u>Wirkungspfad "Boden - Mensch":</u></p> <p>Unter der ehem. Werkshalle wurden in der Bodenluft nahezu ausschließlich Gehalte des LHKW-Einzelparameters Tetrachlorethen bestimmt. In allen Bohrungen nahmen die Gehalte von der Oberfläche zur Tiefe in Richtung Grundwasser zu. Der höchste LHKW-Wert in Höhe von 60,9 mg/m<sup>3</sup> wurde in einer Tiefe von 2,90 m unter Bodenplatte gemessen (Bohrung S 5.2). Auf Basis der LHKW-Bodenluftgehalte wurde für den Wirkungspfad "Boden-Mensch" eine Gefährdungsabschätzung anhand der nach der BBodSchV berechneten Richtwerte durchgeführt. Der Gefährdungsabschätzung wurde ein Expositionsszenario in Form eines Übergangs von schadstoffbelasteter Bodenluft in Wohngebäude (Expositionspfad "Anreicherung in geschlossenen Räumen") zugrunde gelegt.</p> <p>Der Richtwert für Tetrachlorethen<sup>(1)</sup>, ab welchem eine Gefährdung des Wirkungspfades "Boden-Mensch" durch den Schadstoff in die Raumluft bestehen kann, betreffen 70 mg/m<sup>3</sup>. Die gemessene maximale Konzentration für Tetrachlorethen in Höhe von 60,9 mg/m<sup>3</sup> unterschreitet den Richtwert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Konzentrationen der übrigen denkbaren Einzelstoffe der LHKW lagen entweder weit unterhalb des jeweiligen Richtwertes (Trichlorethen), bzw. waren nicht bestimmbar ("eis", Vinylchlorid). Nach dieser Gefährdungsabschätzung ist der Wirkungspfad "Boden-Mensch" - (Expositionspfad "Anreicherung in geschlossenen Räumen") nicht gefährdet. Die Einstufung des Altstandortes „Robert-Bosch-GmbH“ erfolgt hinsichtlich dieses Wirkungspfades auf Beweisniveau „BN 2“ in "Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Zusatzvermerk "Entsorgungsrelevanz."</p> <p>(1) „Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe in Altlasten, Informationsblatt für den Vollzug“, Ständiger Ausschuss Altlasten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO), Stand 2009</p>	
<p>A.7.4.1.4 <u>Weitere Vorgehensweise im Hinblick auf eine Bebauung/Umnutzung des Grundstückes FlstNr. 2609 zu Wohnzwecken:</u></p>	<p>Auf Grundlage der o.g. gutachterlichen Ergebnisse besteht für den Altstandort "Robert Bosch GmbH", Flst.Nr. 2608, 2609, der Gemarkung Rheinau-Freistett hinsichtlich der Wirkungspfade "Boden - Grundwasser" und Wirkungspfad "Boden-Mensch" derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Einer Bebauung/Umnutzung des Grundstückes Flst.Nr. 2609 zu Wohnzwecken kann daher, auch bei vollständiger Entsiegelung der ehem. Werkshalle Bosch auf Flst.Nr. 2609, grundsätzlich zugestimmt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.7.4.2 <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 bei-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>tragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p> <p>In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten Darstellung als Bauflächen (FNP) bzw. einer geplanten baulichen Nutzung (BBauPlan) entgegenstehen. 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. 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>Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollten stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b>	
A.7.4.3	<u>Vorgaben</u>	
A.7.4.3.1	Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuländ II“ der Gemarkung Rheinau-Freistett stellt keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über den Altstandort „Robert-Bosch-GmbH“, FlstNr. 2609 sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.4.3.2	<p>Das Ziel der Abwägung zu klären, ob der Altstandort der geplanten baulichen Nutzung entgegensteht, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand erreicht. Danach muss die Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden.</p> <p>Aus Sicht der Altlastenbearbeitung kann der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuländ II“ der Gemarkung Rheinau-Freistett daher zugestimmt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse wird die Altlastensituation im Bereich des ehemaligen Bosch-Areals in Abwägung gestellt. Im Ergebnis wird soll auf Bebauungsplanebene die betroffene Fläche als Baufläche ausgewiesen werden. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird die betroffene Fläche (Teilfläche des ehemaligen Bosch-Areals auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 2609) gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.</p>
A.7.4.3.3	<p>Folgende Hinweise bitten wir aufgrund der Entscheidungsrelevanz in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sämtliche Entsiegelungs- und Erdarbeiten im Bereich der ehem. Werkshalle Firma Bosch auf dem Grundstück Flst.Nr. 2609 der Gemarkung Rheinau-Freistett sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachters vorzunehmen (siehe beiliegende Gutachterliste).</li> <li>- Der Gutachter hat dabei die Ergebnisse des Ing. Büros G.U.C., Kehl, vom 28. Januar 2019 (Projekt-Nr. 18456) zu berücksichtigen.</li> <li>- Unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - ein Gutachten sowohl über die Schadstoffgehalte der ausgehobenen Bodenmaterialien als auch hinsichtlich deren ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung vorzulegen.</li> </ul>	Dies wurde bereits berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7.4.4	<u>Rechtsgrundlagen</u> § 1 Abs. 3, 5 BauGB § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	
A.7.4.5	<u>Möglichkeiten der Überwindung</u> Keine	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes</b> Keine	
A.7.5	Hinsichtlich der Themen „ <b>Oberirdische Gewässer</b> “, „ <b>Wasserversorgung</b> “ und <b>Bodenschutz</b> “ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.6	<b>Hinweis:</b> Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte 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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.7	Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.	Dies wird berücksichtigt. Im Zuge der Ergebnismitteilung wird das Ergebnis der Abwägung an das LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mitgeteilt.
<b>A.8</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)	
	<b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der 1. Offenlage. Der Beschlussvorschlag aus der Offenlage wird übernommen.</b>	
A.8.1	<i>Dem mit Schreiben vom 15. November 2017 übersandten Bebauungsplanentwurf kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden (s. Ziffer III. Altlasten).</i>  <i>Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	<b>Grundwasserschutz</b> (Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „Bebauungsplan“, Kapitel 1)	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag								
A.8.2.1	<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 1084 783 1205"> <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 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>		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 Bauungsvorschriften 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><i>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.</i></p> <p><i>Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.</i></p>	
A.8.3	<p><i>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</i></p> <p><u>Art der Vorgabe</u></p> <p><i>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“).</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.</i></p>
A.8.4	<p><i>Für Speicher- bzw. Retentionszisternen ist der Drosselabfluss in Abhängigkeit der hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Regenwasserkanals, im Festsetzungsteil, anzugeben.</i></p>	<p><i>Dies wird nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>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 Bauvorschriften werden entsprechend angepasst.</i></p>
A.8.4.1	<p><i>Wir gehen davon aus, dass die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers in das Mischsystem von Rheinau-Freistett problemlos möglich ist.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis entspricht den Aussagen der Expertise vom Ingenieurbüro Zink und wurde so entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>
A.8.4.2	<p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Stadt Rheinau wird die Bautätigkeiten überwachen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.4.3	<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.</p> <p>Durch entsprechende Festsetzungen, Hinweise und auch durch die Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan werden die Eigentümer über die Situation informiert.</p> <p>Die Machbarkeit der Entwässerung ist damit hinreichend geklärt.</p> <p>Details der Entwässerung wie z.B. Systemskizzen sind im Rahmen des Entwässerungsantrags abzustimmen und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>
A.8.5	<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 Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Der Altstandort wird hinsichtlich des genannten Wirkungspfades in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „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 Berücksichti-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden als Hinweise in die Bauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>gung 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.</i></p>	
<p>A.8.5.1</p>	<p><u>Grundsätzliches</u></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>A.8.5.2</p>	<p><i>In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten Darstellung als Bauflächen (FNP) bzw. einer geplanten baulichen Nutzung (BBauPlan) entgegenstehen.</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Gutachten werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</i></p>
<p>A.8.5.3</p>	<p><i>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</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die geologischen Gutachten werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</i></p> <p><i>Eine weitere umwelttechnische Untersuchung fand im Rahmen der Offenlage statt. Die Ergebnisse werden textlich in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>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>men.</p>
<p>A.8.5.4</p>	<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>
<p>A.8.5.5</p>	<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>
<p>A.8.5.6</p>	<p><u>Vorgaben</u></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuländ 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 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</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 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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>in den Untergrund und eine neue Bebauung mit geänderter Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) vorgesehen.</i></p> <p><i>Somit sind hier ergänzende Untersuchungen erforderlich, welche auf die beabsichtigten Nutzungen abzustellen sind, woraus sich gegebenenfalls auch ein Sanierungsbedarf ergeben kann.</i></p> <p><i>Vor Klärung dieses Sachverhaltes kann dem Bebauungsplan "Neuländ II" nicht zugestimmt werden.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Baugrunduntersuchungen dennoch Altlastenverdachtsflächen festgestellt werden, eine dezentrale Niederschlagsentwässerung unzulässig ist. Ferner gelten bei Feststellung von Altlasten die einschlägigen Regelwerke.</i></p>
<p>A.8.5.7 <u>Hinweise</u></p> <p><i>Als Träger der Bauleitplanung ist die Stadt Rheinau Erkundungspflichtige.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	„Altlasten“ für die „Detailuntersuchung“ dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.	
A.8.6	Hinsichtlich der Themen " <b>Oberirdische Gewässer</b> ", " <b>Wasserversorgung</b> " und " <b>Bodenschutz</b> " sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.7	<u>Hinweis</u>  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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.8	Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.	Dies wird berücksichtigt.  Eine Rückmeldung im Zuge der Ergebnismitteilung (gem. § 3 (1) BauGB erst nach Satzungsbeschluss) über den Ausgang der Abwägung wird zugesagt.
<b>A.9</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt</b> (gemeinsames Schreiben vom 17.10.2019)	
	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.11.17.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe dazu Ziffer A.10.
<b>A.10</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt</b> (gemeinsames Schreiben vom 28.12.2017)	
	<b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der 1. Offenlage. Der Beschlussvorschlag aus der Offenlage wird übernommen.</b>	
	Nach Auswertung der Schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierbei wird ein aktiver Schallschutz allerdings nicht in Betracht gezogen.  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.	Dies wird nicht berücksichtigt.  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.  Eine Überwachung des Tempolimits ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ferner können Ordnungsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans in Betracht gezogen werden. Die Beschränkung (Tempolimit auf der Hauptstraße im Stadtteil Freistett nachts auf 30 km/h) wurde mit Hilfe eines Lärmaktionsplans bereits beschlossen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>Wir raten dazu, dem aktiven Schallschutz den Vorrang zu geben.</i>	
<b>A.11</b>	<b>Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 17.10.2019)	
A.11.1	<p>Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen unter Ziffer 5.8 (Verkehrsflächen) sowie Ziffer 4.5 (Abfallsorgung) berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Auf folgendes möchten wir ergänzend hinweisen:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2	<p><b>Stichstraße mit Wendeanlage</b></p> <p>Das letzte Teilstück (ca. 40 m Länge) nach der Wendeanlage im nordwestlichen Plangebiet wird von Abfallsammel-fahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht be-fahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfall-behälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) im Bereich der Wendeanlage zur Abholung bereitgestellt werden müssen.</p> <p>Die Einplanung und Kennzeichnung einer öffentlichen Bereitstellungsfläche wird unsererseits in solchen Fällen empfohlen. Aufgrund unserer Erfahrungen halten wir es für sinnvoll, die künftigen Grund-stücksbesitzer/Bewohner, bei denen die Abholung der Abfälle nicht „direkt vor der Haustür“ erfolgt, auf die speziellen Ent-sorgungsregelungen aufmerksam zu ma-chen, um späteren Reklamationen über den eingeschränkten Entsorgungsservice frühzeitig vorbeugen zu können.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zum teilweise eingeschränkten Ent-sorgungsservice werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wird die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p>
A.11.3	<p><b>Erdaushub</b></p> <p>Auf die Pflicht zur Beachtung der Best-immungen des § 1a Abs. 2 Baugesetz-buch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirt-schaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Verände-rungen der Erdoberfläche im Planungs-gebiet ist auf einen sparsamen und scho-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zum Erdaushub werden in den Be-bauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.</p> <p>Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden.</p> <p>Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.</p>	
<b>A.12</b>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>                  (Schreiben vom 28.10.2019)</p>	
	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit den Aktenzeichen 2511//17-11514 vom 29.11.2017 und 2511//16-11647 vom 11.01.2017 sind von unserer Seite zum vorgelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe dazu Ziffern A.13 und A.14.</p>
<b>A.13</b>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>                  (Schreiben vom 29.11.2017)</p>	
	<p><b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der 1. Offenlage. Der Beschlussvorschlag aus der Offenlage wird unverändert übernommen.</b></p>	
	<p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.14	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</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>		
A.14.1	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Bereich des Plangebietes pliozäne bis quartäre Lockergesteine (Ortenau-Formation, Hochflutsand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener 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>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.14.2	<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.14.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.14.4	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.14.5	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.14.6	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p><i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
A.14.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<b>A.15</b>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr</b> (Schreiben vom 30.10.2019)</p>	
	<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>Im Untersuchungsraum befinden sich die L 75 sowie die L 87, unsere Belange sind daher durch den Vorgang berührt.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Wohngebiet neu hinzukommende Verkehr aus Sicht der Verkehrsleistungsfähigkeit unkritisch ist. Wir gehen davon aus, dass die mittlerweile geänderte Erschließung innerhalb des o. g. Bebauungsplangebiets auch weiterhin zu keiner Änderung der Verkehrsleistungsfähigkeit führt.</p> <p>Von unserer Seite bestehen daher gegen den Bebauungsplan „Neuländ II“ der Gemeinde Rheinau i. d. F. vom 25.09.2019 keine Bedenken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.16	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>                      (Schreiben vom 25.10.2019)</p>	
	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (→Service →Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 36 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde eine Multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Im Ergebnis sind weitere Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen beziehen sich auf einen Teilbereich des Plangebiets, welcher in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet wird.</p> <p>Folgende, bei einem Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regierungspräsidium Stuttgart) am 11.02.2019 abgestimmte, Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen wurden bereits in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vor dem Eingriff ins Erdreich wird für das Baustellenpersonal eine Sicherheitsbelehrung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regierungspräsidium Stuttgart) durchgeführt. Diese gilt für selbstständige Aushubarbeiten in den Bereichen                         <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abtrag Schwarzdecke und dessen Tragschicht,</li> <li>▪ Aushubarbeiten in bereits bestehenden Kanal- und Kabeltrassen sowie</li> <li>▪ Abbruch von Kellern, Bodenplatten und Zaunfundamenten.</li> </ul> </li> <li>2. Danach erfolgt eine Oberflächensondierung mittels Gradiometern durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma unter Leitung eines Truppenführers. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über eine Erlaubnis nach § 7 SprengG und Befähigungsscheininhaber nach § 20 SprengG verfügen.</li> <li>3. Sollte auf Grund zu starker Auffüllungen eine Oberflächensondierung nicht möglich sein, erfolgt eine Aushubüberwachung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma unter Leitung eines Truppenführers mit anschließender Sohlensondierung. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über eine Erlaubnis nach § 7 SprengG und Befähigungsscheininhaber nach § 20 SprengG verfügen.</li> <li>4. Nach Beendigung der Maßnahmen ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regierungspräsidium Stuttgart) ein Abschlussbericht sowie die Übersichtspläne der Beräumten</li> </ol>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Flächen der gewerblichen Kampfmittelräumfirma zuzusenden.
<b>A.17</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 06.11.2019)	
A.17.1	Die Planung „Neuländ II“ sieht eine Wohnbauflächenentwicklung einschließlich Pflegeheim auf einem Areal von ca. 8,8 ha vor. Das WA mit Erschließung und zugeordneten Grünflächen umfasst ca. 8,2 ha. Die Innenentwicklungsmaßnahme in Form der Revitalisierung des ehem. Bosch-Geländes wird entsprechend unserer Stellungnahmen vom 22.12.2016 und 05.12.2017 nach wie vor positiv betrachtet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.2	Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilien- und Doppelhäusern. In diesen Bereichen wäre die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe und eine Mindestanzahl der Vollgeschosse sinnvoll. Ansonsten ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sich das freistehende Einfamilienhaus auf dem Markt durchsetzt und die vorgesehenen Baudichten des städtebaulichen Konzepts bei weitem nicht mehr erreicht werden. Auch die Zulässigkeit von mehr als 2 Wohneinheiten in WA1, das einen sehr großen Teil des Baugebietes einnimmt, könnte zu einer angemesseneren Baudichte beitragen.	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 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.17.3	Die in der 1. FNP-Änderung (Parallelverfahren zum Bebauungsplan) dargestellte Wohnbaufläche „Neuländ II“ umfasst 8,2 ha. Als Ausgleich soll auf 8,2 ha Wohnbaufläche im Gebiet „Langesträng/Menzenbühnd“ verzichtet werden (Umwandlung von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche). Aufgrund des Flächentauschs muss die Flächenbedarfsfrage nicht neu gestellt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.4	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.18</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 31.10.2019)	
A.18.1	<p>Mit der Planung soll für die Stadt Rheinau im Stadtteil Freistett die Entwicklung und Realisierung eines großen Wohngebietes mit fast 9 ha bzw. fast 7 ha Nettobauland ermöglicht werden. Dagegen sind selbstverständlich keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern, im Gegenteil: Die Initiative der Stadt zur Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.18.2	<p>In der Begründung wird dargelegt, dass in den Quartieren die unterschiedlichen Bautypologien und Wohnformen gewünscht und planungsrechtlich möglich seien. Hierdurch könne ein Wohnungsmix aus Einfamilienhäusern, barrierefreien Wohnungen für Jung und Alt sowie Mehrfamilienhäusern zum Eigentum oder zur Miete entstehen und sich ein lebendiges Neubaugebiet entwickeln.</p> <p>Die IHK bekennt sich ausdrücklich zu einem verantwortungsvollen Umgang mit der immer knapper werdenden Ressource Fläche. Auch das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ gewinnt u.E. stetig an Bedeutung. In den Bebauungsvorschriften werden beim Maß der Nutzung ausschließlich „Höchstgrenzen“ verbindlich festgesetzt. Das dargestellte städtebauliche Konzept ist unverbindlich und stellt ohnehin nur eine von vielen Möglichkeiten zur Bebauung des großen Areals dar. Zudem sind keine Schnitte oder Ansichten beigefügt, die die vorgesehenen Gebäudehöhen und Geschosse zeigen.</p> <p>Angesichts der besonderen Bedeutung des Neubaugebietes schließen wir uns den Anregungen von Regionalverband und Regierungspräsidium/Abteilung 2 aus der 1. Offenlage hinsichtlich zusätzlicher Festsetzungen einer Mindestdichte ausdrücklich an. Stehen die Gebäude einmal, so kann hiermit für viele Jahrzehnte die Chance vertan sein, hier das eigentlich Gewünschte umzusetzen. In der Abwägung wurde dargelegt, dass bereits explizite Vorhabenplanungen vorlägen, mit denen eine angemessene Dichte erreicht würde. Insofern dürfte es auch kein Problem sein, dies in den Bebauungsvorschriften widerzuspiegeln.</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 bereits explizite Vorhabenplanungen vor, welche auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden können und aus Sicht der Stadt Rheinau eine angemessene städtebauliche Dichte erreichen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.18.3	<p>In diesem Sinne wird weiter angeregt, die mögliche Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälften wenigstens auf 2 hochzusetzen oder besser noch die Festsetzung ganz zu streichen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird die Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Für Doppelhäuser bedeutet dies, dass je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist.</p> <p>Hierdurch wird sichergestellt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA1 kein Geschosswohnungsbau entsteht, sondern lediglich Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser. Diese Kleinteiligkeit im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist insbesondere hinsichtlich der Minimierung des Verkehrsaufkommens, des Stellplatznachweises sowie im Übergang zur freien Landschaft geboten.</p> <p>In den übrigen Baugebieten soll der Geschosswohnungsbau ermöglicht werden, weshalb in diesen Baugebieten von der Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude abgesehen wird.</p>
<p><b>A.19 Deutsche Telekom Technik GmbH</b>                      (Schreiben vom 07.11.2019)</p>		
A.19.1	<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>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.19.2	<p>Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in dem bezeichneten Gebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH - Technik vorzunehmen. Im Rahmen dieses Ausbaus ist geplant, die nachfolgend dargestellten Maßnahmen durchzuführen.</p> <p>Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Häusern erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht.</p> <p>Der Standort für diesen erforderlichen Netzverteiler muss noch abgestimmt und festgelegt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur Breitbandversorgung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVt und der Aufbau der GF-NVt erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden nach Möglichkeit in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt.</p> <p>Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzwerkkabel (z.B. Cat 7) genutzt werden.</p> <p>Bitte geben Sie diese Information an die zukünftigen Eigentümer weiter.</p> <p>Mehr hierzu finden Sie unter <a href="http://www.telekom.de/bauherren">www.telekom.de/bauherren</a>.</p>	
<b>A.20</b>	<p><b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 21.10.2019)</p>	
	<p>Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.12.2016.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe dazu Ziffer A.21.</p>
<b>A.21</b>	<p><b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 08.12.2016)</p>	
<p><b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung. Der Beschlussvorschlag aus der frühzeitigen Beteiligung wird unverändert übernommen.</b></p>		
A.21.1	<p><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></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung kann erst im Zuge der Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.</i></p>
A.21.2	<p><i>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Maiwaldstraße mit Erdgas versorgt werden.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
A.21.3	<p><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></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.21.4	<p><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></p> <p><i>Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</i></p>	<p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>
A.21.5	<p><i>Für die rechtzeitige Ausbauentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.</i></p>	<p><i>Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>
A.21.6	<p><i>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.</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><b>A.22 Syna GmbH</b> (Schreiben vom 04.11.2019)</p>		
<p>Zur Stromversorgung dieses Gebietes können wir folgendes sagen:</p>		
A.22.1	<p>Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.22.2	<p>Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein geklärt Grenzverlauf, aus dem die Straßen- und Gehwegführung ersichtlich ist und die Übergabe des Bebauungsplans in digitaler Form (dxf oder dwg) für die Planung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan kann nach Abschluss des Verfahrens bei der Stadt Rheinau eingesehen werden. Die exakte Abgrenzung von Straßen- und Gehwegen erfolgt erst in der nachgelagerten konkreten Erschließungsplanung und wird der Syna zugesagt.</p>
A.22.3	<p>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</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt. Wir gehen davon aus, dass die Kosten dafür der Erschließungsträger übernimmt.	
A.22.4	Für die elektrische Versorgung des Neubaugebietes bitten wir, je nach Leistungsbedarf, zwei oder drei Stationsplätze für jeweils eine Umspannstation auszuweisen. Die Standorte sind im angehängten Plan des städtebaulichen Entwurfes eingezeichnet und sollten in diesem Umfeld positioniert werden. Die Grundfläche eines Stationsplatzes sollte etwa 6 x 5 m betragen.	Dies wurde bereits teilweise berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Bauplanungsrechtlich verbindliche Versorgungsflächen werden nicht festgesetzt, um sich in der nachgelagerten Ausführungsplanung einen gewissen Spielraum freizuhalten. Derzeitig liegen noch keine konkreten Ausführungsplanungen vor.  Es wird in Aussicht gestellt, dass der vorgeschlagene Standort im Süden aufgrund seiner Lage in der öffentlichen Grünfläche umsetzbar ist. Der Standort im Norden wird voraussichtlich auf einem privaten Grundstück errichtet. Konkrete vertragliche Abstimmungen zwischen der Stadt Rheinau, den Grundstückseigentümern und der Syna können in Aussicht gestellt werden.
A.22.5	Wird das Neubaugebiet Ihrerseits endausgebaut, werden wir unsere Hausanschlusskabel als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke legen. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, bitte beachten Sie die Sicherheitsvorschriften. 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.	Dies zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.22.6	Wir bitten Sie, von der Erhebung eines Erschließungsbeitrages für das Stationsgrundstück abzusehen. Das Stationsgrundstück liegt in einem Bereich, der einer erschließungsbeitragsrechtlichen Nutzung entzogen ist (BVerwG 8 C 40.95 v. 23.10.96, BWGZ Nr. 5 v. 15.03.97).	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Beitragsrechtliche Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
A.22.7	Weitere Planungskriterien unsererseits sind folgende Punkte:  - Elektromobilität (Ladesäulen) - PV-Einspeisungen - Wie erfolgt die Warmwasserzubereitung? - Wie werden die Gebäude beheizt?	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Derzeitig liegen auch noch keine konkreten Ausführungsplanungen vor, die diese Punkte berücksichtigen könnten. Eine spätere erneute Abstimmung mit der Syna kann in Aussicht gestellt werden.  Ladesäulenstandorte bzgl. der Elektromobilität werden im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen der Stadt Rheinau und der Syna abge-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		stimmt.
A.22.8	Bitte beachten Sie, dass im überplanten Gebiet 20 kV-Kabel verlegt sind, welche noch in Betrieb sind. Eine Umlegung ist möglich, jedoch kostenpflichtig. Die genauen Kabellagepläne erhalten Sie unter <a href="http://www.syna.de">www.syna.de</a> (Zentrale Bauauskunft).	Dies wurde bereits teilweise berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.22.9	<p>Bitte beachten Sie bei den Straßenbeleuchtungs-Mastenstandorten, dass die StVO folgende Sicherheitsabstände vorgibt:</p> <p><u>Oberer Sicherheitsraum:</u> Die erforderliche lichte Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m, für Geh- und Radwege im Regelfall 2,50 m.</p> <p><u>Seitlicher Sicherheitsraum:</u> Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm betragen, jeweils ab Fahrbahnrand gemessen.</p> <p>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.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.22.10	Mit den übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes sind wir einverstanden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.22.11	Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten.	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Eine erneute Offenlage ist nicht vorgesehen. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist örtlich bekannt zu machen. Danach ist der Bebauungsplan für Jedermann bei der Stadt Rheinau einsehbar.</p>
A.22.12	Bitte teilen Sie uns rechtzeitig den Beginn der Erschließungsarbeiten mit sowie die damit beauftragte Firma. Wir werden prüfen, ob diese Firma unsere Kabel mitverlegen kann.	Dies wurde bereits teilweise berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
<b>A.23</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> (Schreiben vom 15.10.2019)	
	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Trä-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ger öffentlicher Belange keine Einwände.	
<b>A.24</b>	<b>Polizeipräsidium Offenburg – Führungs- und Einsatzstab - Verkehr</b> (Schreiben vom 08.11.2019)	
	<p>Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat weiterhin keine Einwände und Anregungen gegenüber dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Neuländ II“ in Rheinau-Freistett.</p> <p>Sollten sich im Verfahren Veränderungen ergeben, die die Verkehrssicherheit betreffen wird um weitere Beteiligung gebeten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht vorgesehen. Eine weitere Offenlage ist ebenfalls nicht geplant.</p>
<b>A.25</b>	<b>Landesnaturschutzverband BW</b> (Schreiben vom 14.11.2019)	
	<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. (Erneute Offenlage 14.10-15.11.2019.)</p> <p>Aus natur- und artenschutzfachlicher Sichtweise des LNV hat sich bei dem Vorhaben nichts Grundlegendes geändert. Auch aus Effektivitätsgründen halten wir die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 19.12.2017 (Az. LNV-R-17Q4-Stn-11) aufrecht und geben keine erneute Stellungnahme ab.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe dazu Ziffer A.26</p>
<b>A.26</b>	<b>Landesnaturschutzverband BW</b> (Schreiben vom 19.12.2017)	
	<b>Diese Stellungnahme war bereits Gegenstand der 1. Offenlage. Der Beschlussvorschlag aus der Offenlage wird unverändert übernommen.</b>	
A.26.1	<p><i>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.</i></p> <p><i>Gegenstand der Stellungnahme ist der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neuländ II“ Stadt Rheinau-Freistett.</i></p> <p><i>Zur Beurteilung des Vorhabens wurden</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Kartendienste der LUBW ausgewertet und am 15.12.2017 soweit möglich eine Begehung des Planungsgebietes durchgeführt.</i></p> <p><i>Gegen das Vorhaben an sich bestehen grundsätzlich keine Bedenken, gegen die vorgeschlagenen naturschutzfachlichen Maßnahmen jedoch schon.</i></p>	
A.26.2	<p><b>Grünordnungsplan</b></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Das grüne Landschaftsband wird aus Gründen der Naherholung und auch aus Gründen der Ökologie für wichtig erachtet.</i></p> <p><i>Selbstverständlich wird die Stadt auf das entsprechende Pflegemanagement achten.</i></p> <p><i>Auch die Nutzungsabfolge wird so abgestimmt das ruhige Flächen entstehen, auf den sich ökologisch wertgebende Flächen entwickeln können.</i></p> <p><i>Dementsprechend wird der Umweltbericht in Bezug auf die vorwiegend der Naherholung dienenden Nutzung des Grüngürtels sowie in Bezug auf das erforderliche Pflegemanagement ergänzt.</i></p>
A.26.3	<p><b>Fledermäuse (Maßnahme-Nr. A5)</b></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Da Fledermäuse neu angebrachte „Kästen“ zeitnah nicht annehmen, ist hier ein Vorlauf von 5 bis 10 Jahren nötig. Das</i></p>	<p><i>Dies wird nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die geplanten CEF-Maßnahmen werden nicht geändert.</i></p> <p><i>Die Ergebnisse der Studie von Zahn &amp; Hammer (2017) sind nicht auf das betrachtete Gebiet in Rheinau-Freistett übertragbar.</i></p> <p><i>ZAHN &amp; HAMMER (2017) werteten Daten zur Besiedlung von Kastengruppen in <u>Waldgebieten</u> und <u>Parkanlagen</u> aus. Dabei wurden unter anderem <u>Waldgebiete</u> mit und ohne vorher bereits vorhandene Fledermauskästen untersucht. In Gebieten</i></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 Besiedlung 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>mit bereits seit längerem als Quartiere akzeptierten 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.26.4	<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 potenzieller 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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Fledermäuse geeignet. Bei den an Gebäuden festgestellten zwölf Quartiermöglichkeiten wurden bei 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.</p>
A.26.5	<b>Zauneidechsen (Maßnahme-Nr. A 3)</b>	
A.26.5.1	<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 beigefügt 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 stadt-eigenen 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>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.26.5.2	<p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Von der Festsetzung eines verbindlichen Zeitplans wird abgesehen.</i></p> <p><i>In einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie ist die konkrete Jahrangabe für die Umsetzung der Maßnahmen nicht von Relevanz, solange die Umsetzung vor Beginn der Bauphase durchgeführt wird. Entscheidend dabei ist die Berücksichtigung der Jahreszeiten für die fachgerechte Durchführung der jeweiligen Maßnahmen (bspw. bei Pflanzmaßnahmen).</i></p> <p><i>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.</i></p>
A.26.5.3	<p><i>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).</i></p> <p><i>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).</i></p>	<p><i>Dies wird nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die geplanten CEF-Maßnahmen werden nicht geändert.</i></p> <p><i>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 Netzwerkstrukturen eignen, die einen Austausch zwischen Individuengemeinschaften ermöglichen. Eine isolierende Wirkung der CEF-Maßnahmenfläche ist damit nicht ersichtlich.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p><i>frühblühender, einjähriger Arten wie Hirtentäschelkraut (Capsella bursa-pastoris) und Gänseblümchen (Bellis perennis) ergänzt.</i></p> <p><i>Ein großzügiges Platzangebot auf der CEF-Maßnahmenfläche sorgt ferner für eine dem anzunehmenden Zauneidechsenbestand gegenüber überproportional dimensionierte Nahrungsfläche. Für die geschätzten zehn adulten Zauneidechsen steht 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.</i></p> <p><i>Des Weiteren begünstigt die Waldrandlage sowie die Nähe zum südlich gelegenen Streuobstbestand eine schnelle Besiedlung der Fläche mit Insekten.</i></p> <p><i>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 Insektendichte und damit die Nahrungsverfügbarkeit für die Zauneidechsen auf der Fläche weiter zunehmen.</i></p>
<p>A.26.5.4</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Bei der CEF-Maßnahmenfläche „Groß Bahnwörtel“ wurden genau die von der Unteren Naturschutzbehörde angemahnten Steinriegel mehrfach hergestellt.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Es ist zutreffend, dass auf der CEF-Maßnahmenfläche im "Groß-Bahnwörtel" Steinschüttungen für die Zauneidechse errichtet wurden.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>A.26.6</p>	<p><b>Fazit</b></p> <p><i>Der LNV hält die vorgeschlagenen „CEF-Maßnahmen“ für nicht geeignet, das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern.</i></p> <p><i>Das Zukunftsforum Natur &amp; Umwelt Ortenau e.V. schließt sich der Stellungnahme an.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 Fortpflan-</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p><i>zungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten (vgl. RUNGE et al 2007, LUBW 2014)</i></p> <p><i>Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen nicht ersichtlich.</i></p>

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

B.1	<p><b>terraneis bw GmbH</b>                      (Schreiben vom 22.10.2019) – keine weitere Beteiligung</p>
B.2	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Bauwesen</b></p>
B.3	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt – Gewässer</b></p>
B.4	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b></p>
B.5	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart – Dienstsitz Freiburg</b></p>
B.6	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt</b></p>
B.7	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehrsamt</b></p>
B.8	<p><b>Naturschutzbeauftragter</b></p>
B.9	<p><b>Handwerkskammer Freiburg</b></p>
B.10	<p><b>Badenova (Gasversorgung)</b></p>
B.11	<p><b>Gruppenwasserversorgung Hanauerland</b></p>
B.12	<p><b>Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stadt Rheinau</b></p>
B.13	<p><b>Bundesamt für Immobilienaufgaben</b></p>
B.14	<p><b>Eigenbetrieb Stadtwerke Rheinau</b></p>
B.15	<p><b>Stadtverwaltung Rheinau – Stadtkämmerei</b></p>
B.16	<p><b>Ingenieurbüro Zink</b></p>
B.17	<p><b>Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH</b></p>
B.18	<p><b>Zweckverband Hochwasserschutz Hanauerland</b></p>
B.19	<p><b>BUND Umweltzentrum Ortenau</b></p>
B.20	<p><b>BUND Rheinau</b></p>
B.21	<p><b>Landesnatschutzverband Baden-Württemberg</b></p>
B.22	<p><b>Stadt Lichtenau</b></p>
B.23	<p><b>Gemeinde Gamsheim</b></p>
B.24	<p><b>Stadt Kehl</b></p>

**C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1</b>	<b>Bürger 1</b> (Schreiben vom 14.11.2019)	
C.1.1	Nach Durchsicht der Schalltechnischen Stellungnahme der Fa. Fichtner, möchte ich die Stadt Rheinau bitten an meiner südlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzeinrichtung in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Dies wird aufgrund der folgenden Darlegungen nicht berücksichtigt.
C.1.2	<p>Warum sehe ich dieses als erforderlich?</p> <p>Gemäß der Schalltechnischen Stellungnahme liegen die Beurteilungspegel in der Nacht nur 2,6 dB unterhalb des Richtwertes.</p> <p>Bei den Spitzenwerten in der Nacht nur 1,4 dB unterhalb der Richtwerte. In der Stellungnahme wurde leider der Verkehr der restlichen Parkplätze, die auch nur über die Zufahrt an meiner Grundstücksgrenze erreicht werden können, nicht berücksichtigt. Damit verdoppeln sich die Fahrbewegungen auf 480. Auch die Stellplätze vor dem Pflegeheim sind nicht berücksichtigt, liegen aber wie in einem Schalltrichter direkt vor meinem Haus und wurden nicht für die Spitzenwertschätzung herangezogen.</p> <p>Vergleicht man die geschätzten Werte mit typischen Schallpegeln entspricht der Wert von 58,6 dB(A) als Spitzenwert einem immer wieder vorkommendem sehr lauten Gespräch in der Nacht vor dem Schlafzimmerfenster. Ein Pflegeheim macht nie Urlaub und hat kein Wochenende! Der Lieferverkehr und die An- und Abfahrt der Beschäftigten erfolgt von morgens früh bis in die Abendstunden bei geteilten Arbeitszeitmodellen.</p> <p>Entsprechend der "Städtebauliche Lärmfibel Online" des Landes Baden-Württemberg aus 2018 sollten, um zukünftige Problempunkte Aufgrund von Lärm zu vermeiden, schon in der Planungsphase entsprechende Schutzmaßnahmen eingeplant werden.</p> <p>Im Vergleich zum heutigen Stand, ergäbe sich bei Umsetzung entsprechend der derzeitigen Planung auf dem Boschgelände für mein Anwesen im Bezug zur Lärmbelästigung, eine deutliche Verschlechterung. In keinem Bereich des</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>In der schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan „Neuländ II“ wurden die für die angrenzende Nachbarschaft maßgeblichen, direkt angrenzenden Schallquellen der geplanten Pflegeeinrichtung geprüft. Zudem wurde auch die Lärmentwicklung der südlich der Grundstücksgrenze geplanten Stellplätze gesondert betrachtet und eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme speziell zu dem (potentiellen) Konflikt zwischen den Belangen des Einwenders und dem durch die Stellplätze zu erwartenden Lärm eingeholt. Demnach ist von einer Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte auszugehen, so dass einer verträglichen Realisierung der plangemäßen Nutzungen auszugehen ist. Regelungen im Bebauungsplan „Neuländ II“ sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Zudem wird sich die Situation für den Einwender infolge des Bebauungsplans wahrscheinlich verbessern, jedenfalls aber nicht verschlechtern. Denn bislang befindet sich südlich der Grenze des Einwenders ein bestandskräftig genehmigter Gewerbebetrieb. Künftig werden sich dort Wohnnutzungen und dem Wohnen nahe, zumindest wohnähnliche Nutzungen befinden, deren Nutzer schon aus eigenem Interesse bestrebt sein werden, wohnverträglichen Lärm so gut es geht zu vermeiden. Hinzu kommt weiter, dass die schalltechnische Stellungnahme, die speziell zu dem (potentiellen) Konflikt zwischen dem Einwender und den planungsrechtlich zulässigen Stellplätzen, eingeholt wurde, von „konservativen“ Ansätzen ausgeht, also „auf der sicheren Seite“ gerechnet wurde. Wenn aber selbst auf dieser Grundlage, die für den Einwender tendenziell ungünstig ist, davon auszugehen ist, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ein gutes Stück unterschritten werden, besteht kein Anlass zur Festsetzung der von dem Einwender geforderten Schallschutzmaßnahme.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>neuen Bebauungsplans wird eine solche Konzentration von Verkehr und Parkflächen erreicht werden.</p> <p>Derzeit sind bis auf wenige Bäume und eine Hecke an der Grundstücksgrenze keine Maßnahmen im Bebauungsplan zur Reduzierung einer Schallemission durch Verkehr eingeplant. Eine Hecke kann nicht als dauerhafte Einrichtung zur Lärmreduzierung betrachtet werden, zumal die Eigentumsverhältnisse der einzelnen Parzellen sich stark divergent entwickeln können und damit die Pflege der Hecke auch.</p>	
C.1.3	<p>Wie sollte die Schallschutzeinrichtung aussehen?</p> <p>Schallschutzmauer auf der gemeinsamen Grenze, mit einer entsprechenden Höhe um den Verkehrslärm wirksam zu reduzieren.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Nach der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eingeholten schalltechnischen Stellungnahme, die speziell den (potentiellen) Konflikt zwischen den Belangen des Einwenders und dem durch die Stellplätze zu erwartenden Lärm untersucht, sind keine dem Einwender unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten. Demnach sind auch keine abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sind geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) im Plangebiet nach dem Bebauungsplan im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung unzulässig. Diesen ortsgestalterischen Absichten liefe die von dem Einwender geforderte Schallschutzmauer diametral zuwider.</p>
C.1.4	<p>Aus diesen Gründen möchte ich die Stadt Rheinau bitten meinem Wunsch zu entsprechen und eine wirksame Schallschutzeinrichtung im Bebauungsplan zu fordern.</p>	<p>Dies wird aufgrund der oben aufgeführten Darlegungen nicht berücksichtigt.</p>