

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	3
A.1	Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt	3
A.2	Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung	5
A.3	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft	5
A.4	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht	5
A.5	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz	6
A.6	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	8
A.7	Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt	13
A.8	Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	13
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr	16
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Außenstelle Donaueschingen	16
A.12	Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst	16
A.13	Regionalverband Südlicher Oberrhein	17
A.14	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	18
A.15	Polizeipräsidium Offenburg	19
A.16	Handelsverband Südbaden e.V.	20
A.17	Überlandwerk Mittelbaden GmbH	20
A.18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	20
A.19	Landesnatschutzverband BW	21
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	23
B.1	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt	23
B.2	Deutsche Telekom Technik GmbH	23
B.3	bnNETZE GmbH	23
B.4	terranets bw GmbH	23
B.5	TransnetBW GmbH	23
B.6	Stadt Renchen	23
B.7	Stadt Oberkirch	23
B.8	Stadt Kehl	23
B.9	Stadt Achern	23
B.10	Stadt Lichtenau	23
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	23
B.12	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	23
B.13	Naturschutzbeauftragter	23
B.14	Polizeipräsidium Offenburg	23
B.15	Handwerkskammer Freiburg	23
B.16	Badenova (Gasversorgung)	23
B.17	Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG	23
B.18	SYNA GmbH	23
B.19	Zweckverband Gruppenwasserversorgung	23
B.20	Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stadt Rheinau	23
B.21	Stadtverwaltung Rheinau – Stadtkämmerei	23
B.22	Eigenbetrieb Stadtwerke Rheinau	23

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 2 von 24

B.23	Ingenieurbüro Siggelkow	23
B.24	BUND Umweltzentrum Ortenau	23
B.25	BUND Rheinau.....	23
B.26	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg	23
B.27	Gemeinde Appenweiler	23
B.28	Gemeinde Gamsheim	24
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	24

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt (gemeinsames Schreiben vom 18.02.2020)	
A.1.1	Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, 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. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung werden zwei vollständige Fertigungen der Unterlagen auf dem Postweg und digital dem Baurechtsamt zugesandt. Ebenso wird ein Nachweis über die Bekanntmachung auf dem Postweg vorgelegt.
A.1.3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:	
A.1.3.1	Ziffer 1.2.3, zweiter Absatz stellt eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB dar, welcher das Einvernehmen der Gemeinde bedarf. Es wäre zu überlegen, ob die Festsetzung deshalb nicht als allgemein geltende Regelung formuliert werden sollte (analog der Festsetzung zu Solaranlagen).	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften werden in Bezug auf die genannte Festsetzung wie folgt geändert: „Betriebsbedingt erforderliche Bauteile dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 10,0 m überschreiten.“ Dadurch fällt die Ausnahme, die einem Einvernehmen der Gemeinde bedarf, weg und betriebsbedingte Bauteile können grundsätzlich die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.
A.1.3.2	Ziffer 1.2.3, dritter Absatz: Sofern die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht in Anspruch genommen wird, auf dem Gebäude dann eine Solaranlage errichtet würde, welche die maximale Gebäudehöhe um 1,50 m überschreiten darf, könnte dies unter gestalterischen Gesichtspunkten eine nicht gewünschte Entwicklung darstellen. Dies könnte mit einem Bezug zur tatsächlichen und nicht zur maximal zulässigen Gebäudehöhe verhindert werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften werden in Bezug auf die genannte Festsetzung wie folgt geändert: „Solar- und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die <u>tatsächlich realisierte</u> Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.“
A.1.3.3	Sofern die Regelungen der Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziffer 2.2.1 der örtlichen Bauvorschriften auch für Garagen und überdachte Stellplätze gelten sollen, wäre dies noch zu ergänzen.	Dies wird berücksichtigt. Garagen und Carports werden in Bezug auf die genannten Festsetzungen mit aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.4	Zeichnerischer Teil: Die Vermassung der Baugrenzen sollte für die Lesbarkeit noch deutlicher werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Vermaßung der Baugrenzen wird verdeutlicht.
A.1.5	Begründung:	
A.1.5.1	Ziffer 1.4.2: Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinau wurde am 09.11.2018 wirksam. In Analogie zur Aussage des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau („in der Fassung der 3. Änderung“) könnte dies noch ergänzt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
A.1.5.2	Ziffer 2: Dort sollte noch eine Aussage dazu erfolgen, warum der Geltungsbereich des Bebauungsplans „lediglich“ die gewerbliche Fläche umfasst. Die umgebende Bestandsbebauung derzeit keiner Bauleitplanung bedarf.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird in Bezug auf den Geltungsbereich wie folgt ergänzt. Der Geltungsbereich begrenzt sich auf die Grundstücksflächen des Gewerbebetriebs, da der Bebauungsplan der Reaktivierung der Gewerbebranche dient und die sonstigen Flächen in der Nachbarschaft keiner bauplanungsrechtlichen Steuerung bedürfen. Auch sind die Gewerbegrundstücke durch die vorhandenen Verkehrsflächen bereits ausreichend erschlossen. Es werden daher über die Gewerbegrundstücke hinaus keine weiteren Grundstücke mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.
A.1.5.3	Ziffer 3.1 letzter Absatz: Dort wird ausgesagt, dass das Areal für ein dauerhaftes Wohnen von Betriebsinhabern und deren Familien aufgrund der Lärmimmissionen und der vollständigen Versiegelung wenig geeignet erscheint. Die vorhandene Wohnung für die Unterbringung von Sicherheitspersonal dennoch als geeignet erscheint. Dies wird durch die randliche Lage des Plangebiets begründet. Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen sollte darüber nachgedacht werden, ob ein betriebsbezogenes Wohnen lediglich für Aufsichtspersonal planungsrechtlich zulässig sein soll und Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber ausgeschlossen werden sollten.	Dies wird nicht berücksichtigt. Hintergrund der Zulassung von betriebsbezogenen Wohnungen ist, dass bereits die Präsenz von Betriebsangehörigen aller Art und außerhalb der regulären Betriebszeiten die Sicherheit z.B. gegen Einbrüche erhöht. Die Beschäftigung von reinem Sicherheitspersonal für die Betriebsfläche ist hingegen nicht wirtschaftlich und auch nicht vorgesehen. Die Wohnnutzung soll daher darauf ausgerichtet sein, dass die Bewohner mehrere Funktionen wahrnehmen können. Dazu gehört z.B. die Bereitschaft für den Fall technischer Defekte oder für den Fall, dass Mieter der als Lagerflächen genutzten Gebäude außerhalb der regulären Betriebszeiten Zugang benötigen. Je nach personeller Konstellation kann es daher ein Betriebsinhaber, ein Betriebsleiter oder Bereitschaftspersonal sein, das die Präsenzfunktion wahrnimmt. Die Flexibilität bei der betrieblichen Wohnnutzung soll daher erhalten bleiben.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.5.4	Ziffer 3.4: Auf Grund der Lage der geplanten Baugrenzen ist, je nach Planung, bzgl. den Abstandsflächenregelungen des Bauordnungsrecht im Baugenehmigungsverfahren die Übernahme von Abstandsbaulasten erforderlich.	Abstandsbaulasten werden nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan für die Bestandsgebäude die im Bestand vorhandenen Abstandsflächenunterschreitungen gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB zulässt. Diese Regelung geht dem Bauordnungsrecht vor, so dass es in den Baugenehmigungsverfahren keiner Baulastübernahme mehr bedarf.
A.2	Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 12.02.2020)	
A.2.1	Untere Vermessungsbehörde: Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Untere Flurneuordnungsbehörde: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 12.02.2020)	
	Mit dem Bebauungsplan Maierhof soll die vorhandene gewerbliche Bebauung, die vor dem Inkrafttreten des BauGB genehmigt wurde, langfristig auf eine solide bauplanungsrechtliche Grundlage gestellt werden. Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus unserer Sicht nicht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht (gemeinsames Schreiben vom 12.02.2020)	
	Ein schalltechnisches Gutachten liegt zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor. Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand folgende Bedenken und Anregungen: Im Bebauungsplanverfahren sind die Belastungen durch den Gewerbe- und den Verkehrslärm auf die schutzbedürftige Wohnnutzung im Plan- und in angrenzenden Gebieten zu betrachten, da diese Geräuschbelastungen zu einem schall-schutztechnischen Konflikt führen könnten.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Das Ingenieurbüro für Umweltakustik aus Freiburg hat im Jahr 2020 die Schallimmissionen, die auf die umliegende Bebauung einwirken, untersucht und beurteilt. Hierfür wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Es wurden für die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung die Richtwerte für Mischgebiet von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Innerhalb des Plangebiets betragen die Beurteilungspegel an der umliegenden Bebauung durch die bestehende Nutzung bis 60 dB(A) tags und bis 27 dB(A) nachts. Für Mischgebiete werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit eingehalten. Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		die Forderung der TA lärm erfüllt. Durch die Beibehaltung der Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das aktuell wirksame Maß hinausgehen. Tatsächlich haben sich die Emissionen vor kurzem durch eine neue und leisere Späneabsauganlage sogar verbessert. Schallschutzmaßnahmen sind keine erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung liegt den Bebauungsplanunterlagen bei. Mit der vorliegenden Planung sollen die bestehenden Produktionsflächen rechtlich gesichert werden. Damit wäre eine Erhöhung der Produktionsleistung theoretisch möglich. Dennoch ist keine erhebliche Zunahme des gewerblichen Verkehrs (insbesondere Lkw-Verkehr) im Vergleich zur früheren Nutzung zu erwarten. Denn schon durch den ehemaligen Fensterbaubetrieb mit ca. 220 Mitarbeitern kam es nicht zu verkehrlichen Konflikten bzgl. der An- und Abfahrt. Dass eine solche Mitarbeiterzahl wieder erreicht wird, ist angesichts der zunehmenden Automatisierung der Produktion nicht zu erwarten. Auch die Warenanlieferungen und Warenabliefungen werden sich im Volumen auch bei Volllastung gegenüber früher nicht wesentlich erhöhen. Insgesamt ist deshalb im Vergleich zur Zeit der Fensterbaufabrik eher von einer Verkehrsabnahme statt von einer Verkehrszunahme auszugehen. Dementsprechend wurden auch keine schalltechnischen Untersuchungen in Bezug auf den Verkehr durchgeführt.
A.5	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz (gemeinsames Schreiben vom 12.02.2020)	
A.5.1	Artenschutz Zur Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung des Büro ABL erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle der Weiterführung der bisherigen Nutzung keine Verbotstatbestände zu erwarten sind. Gemäß Begründung des Bebauungsplanes „Maierhof“ werden Anbauten und Erweiterungen des vorhandenen Bestandes zugelassen. Somit sind Eingriffe in Gebäudebereiche die gemäß artenschutzrechtlicher Abschätzung von Fledermäusen oder Vögeln genutzt werden könnten zu erwarten. Ggf. sind Vorkommen von Eidechsen zu beachten. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann somit nicht ausgeschlossen werden. Um dies zu vermeiden, empfehlen wir daher eine spezielle artenschutzrechtli-	Dies wird nicht berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, als Ergänzung zu den bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Abschätzungen, wird nicht durchgeführt. Kurz- bis mittelfristig sind keine Anbauten oder Erweiterungen des vorhandenen Gebäudebestands geplant. Eine erneute fachgutachterliche Überprüfung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sollte erfolgen, sobald ein konkretes bauliches Vorhaben geplant ist, um entsprechend aktuelle Daten aus Kartierungen bzw. Gebäudekontrollen berücksichtigen zu können. Artenschutzrechtliche Konflikte wie der Verlust von Fortpflanzungsstätten scheinen durch die Berücksichtigung von Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen wie das Anbringen von Ersatznisthilfen für Vögel oder Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse dabei grundsätzlich lösbar. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde Fol-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	che Prüfung (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019).	gendes bereits aufgenommen: „Sollte wesentlich in den vorhandenen Gebäudebestand eingegriffen werden, z.B. für umfassende Sanierungsarbeiten oder einen Abriss von Gebäuden, ist die Möglichkeit des Eintretens eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) BNatSchG für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sowie Eidechsen nicht auszuschließen. In diesem Fall ist die Durchführung einer erneuten fachgutachterlichen Überprüfung notwendig. Es ist zu prüfen, ob durch die Vorhabenswirkungen die Verbotsstatbestände des § 44 (1) BNatSchG eintreten können. Ggf. wird die Durchführung von Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Ergebnisse der Prüfung sind mit den Bauantragsunterlagen einzureichen, die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.“
A.5.2	Schutzgut Klima Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, Gebäude die mit Flachdächern ausgestaltet werden zu begrünen. Durch den zuständigen Naturschutzbeauftragten wird zudem angeregt das Plangebiet etwas mehr zu begrünen und die Bodenversiegelung, wenn möglich, zu reduzieren.	Dies wird nicht berücksichtigt. Zur besseren Einbindung der Fläche in die Landschaft ist eine Begrünung des Plangebiets grundsätzlich wünschenswert, kann jedoch aufgrund der örtlichen Begebenheiten im Hinblick auf die Bestandsbebauung und die Altlasten nicht umgesetzt werden. Die Bestandsgebäude sind schon aus statischen Gründen nicht in der Lage, eine Dachbegrünung mit einem ausreichenden Substrataufbau zu tragen. Auch Neubauten müssten in Leichtbauweise erfolgen, um tiefgehende Gründungen mit Eingriffen in die Altlasten unter dem Areal zu vermeiden. Die Dächer werden auch bereits zu einem erheblichen Teil durch Solaranlagen genutzt, die der Eigenstromversorgung in den Gebäuden dienen. Eine Reduzierung der Bodenversiegelung mit der Folge einer stärkeren Versickerung von Niederschlagswasser wäre kontraproduktiv, da sie den Schadstoffeintrag aus den kontaminierten Flächen in das Grundwasser beschleunigen würde. Ziel ist und muss es daher bleiben, das Areal so weit als möglich versiegelt zu belassen, damit die Altlast sich über einen längeren Zeitraum schrittweise abbauen kann, ohne die zulässigen Grenzwerte für den Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu überschreiten. Für eine Heckenvorpflanzung besteht auf dem schmalen Geländestreifen zwischen dem Gebäude und der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die zugleich die Grundstücksgrenze ist, kein ausreichender Platz, da sowohl zum Gebäude hin zu Pflegezwecken wie auch zur nördlichen angrenzenden Ackerfläche aus rechtlichen Gründen (Nachbarrechtsgesetz) Abstände einzuhalten sind. Zudem scheidet eine Fassadenbegrünung entlang

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		des nördlichen Produktionsgebäudes aufgrund der durchgehenden Verglasung aus.
A.6	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (gemeinsames Schreiben vom 12.02.2020)	
A.6.1	Der mit Schreiben vom 7. Januar 2020 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Grundwasserschutz und Ziffer II. Altlasten genannten Maßgaben, unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	Grundwasserschutz (Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „BAULEITPLANUNG“, Kapitel 1)	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können	
A.6.2.1	Bauen im Grundwasser <u>Art der Vorgabe</u> Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände in den Bebauungsplan zu übernehmen. Folgende Bestimmungen sind als Hinweis in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen: Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. 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. 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,	Dies wird nicht berücksichtigt. Der Vorschlag, die Grundwasserstände in den Bebauungsplan zu übernehmen, wird zurückgewiesen, weil dies zurzeit nicht erforderlich und daher ein vermeidbarer Zusatzaufwand ist. Das Areal wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens auf Altlasten untersucht. Dabei wurden auch über mehrere Jahre die Schwankungen des Grundwasserpegels und deren Auswirkungen auf den Schadstoffeintrag überprüft. Auf dieser Grundlage wurde entschieden, dass aktuell kein Sanierungsbedarf besteht und das Areal mit „B“ eingestuft wurde. Für die Einzelheiten wird auf die Stellungnahme des LRA zu den Altlasten unter Ziffer A.6.4.1 verwiesen. Aus den Altlastenuntersuchungen sind die Grundwasserstände der Größenordnung nach bekannt. Aufgrund des Altlastenrisikos und der damit verbundenen Kostenrisiken sind derzeit und in absehbarer Zeit keine Gebäudeabbrüche oder Neubebauungen geplant, die Bodeneingriffe zur Folge hätten. Für den Fall einer Neubebauung in der Zukunft werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ohnehin jeweils neue Untersuchungen zur Altlasten- und Grundwassersituation durchzuführen sein, da die hierzu erhobenen Daten aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren dann nicht mehr aktuell wären. Der Aufwand, schon heute entsprechende Untersuchungen durchzuführen, ist unverhältnismäßig und entbehrlich, da diese Daten in der Zukunft nicht mehr verwendbar wären.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.	
A.6.2.2	Rechtsgrundlagen §§ 5, 6, 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG § 12 WG Abs. 5	
A.6.2.3	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Keine	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.3	Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung	
A.6.3.1	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet in das Gewässer, gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. In den Bebauungsplanunterlagen sind nur sehr allgemeine Aussagen zur Regenwasserbehandlung (Absetzbecken) enthalten. Im Wasserrechtsverfahren wird die Behandlungsbedürftigkeit des einzuleitenden Niederschlagswassers und damit auch die vorgeschlagene Regenwasserbehandlungsanlage geprüft. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW. Diese Arbeitshilfen beinhalten ein Bewertungsverfahren mit dessen Hilfe geprüft werden kann, ob eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.4	Altlasten	
A.6.4.1	Sachstand Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Maierhof“ wurde eine Altlastverdachtsfläche (Altstandort) mit der Bezeichnung „Firma Anthonj/Fensterbau“, Flst.-Nr.: 387/1, 376 und 351, Gemarkung Rheinau-Memprechtshofen, erhoben. Auf den Grundstücken fand von ca. 1948 bis ca. 2006 Fensterbau mit Holzimprägnierung statt.	Dies wurde bereits berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Auf Grundlage einer „Fachtechnischen Kontrolle“ wurde der Altstandort am 17. Januar 2014 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ -Kategorie „Gefahrenlage hinnehmbar (B_{rot})“ eingestuft. Die Kategorie „Gefahrenlage hinnehmbar“ bedeutet, dass für die Gesamtfläche bezüglich des o. g. Wirkungspfades zwar ein Grundwasserschaden und damit eine Altlast festzustellen ist, jedoch im Rahmen der Prüfung der Verhältnismäßigkeit von weiteren Maßnahmen auf Basis von § 4 (7) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Der festgestellte Grundwasserschaden ist lokal begrenzt, weist nur eine geringe Schadstofffracht auf und ist damit ordnungsrechtlich tolerierbar. Diese Einstufung bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bewertungsrelevante Sachverhalte (Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelung, Bebauung, Umwandlung in höherwertige Nutzung) einen weiteren Handlungsbedarf zur Folge haben können.	
A.6.5	Grundsätzliches Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten Darstellung als Baulflächen (FNP) bzw. einer geplanten bauli-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Betriebsgelände ist bereits vollständig bebaut und versiegelt. Nach aktuellem Stand der Planung sind keine Änderungen an den vorhandenen baulichen Anlagen zu erwarten. Insbesondere ist keine Unterkellerung geplant. Qualitative Nutzungsänderungen z.B. durch einen höheren Wohnanteil sind angesichts des festgesetzten Gewerbegebiets und des Ausschlusses der Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Mögliche Nutzungsänderungen durch die Ansiedlung von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben anderer Branchen sind zulässig, führen aber auch grundsätzlich nicht zu einer anderen Bewertung der Altlastenrelevanz, soweit die Produktionsprozesse keine Auswirkungen auf den Untergrund haben. Dies wird in den jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen sein, begründet aber keinen präventiven Ausschluss anderer Branchen im gemeinsamen Bebauungsplan. Eine dezentrale Niederschlagsentwässerung bzw. -versickerung wird nicht zugelassen. Wie auch im Bestand muss das anfallende Oberflächenwasser in den Vorfluter (Renchkanal) eingeleitet werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	chen 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. Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollten stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.	Im Ergebnis besteht kein akuter Sanierungsbedarf und auf Ebene des Bebauungsplans insofern kein Handlungsbedarf. Die Altlasten können im Boden belassen werden. Für den gemeinsamen Bebauungsplan ergeben sich keine festzusetzenden Schutzmaßnahmen. Der Altlastenstandort wurde auf Grundlage des die Altlastenuntersuchung abschließenden Bescheids des LRA Offenburg vom 17.01.2014 als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wird eine zeichnerische Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB für das gesamte Firmenareal in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.6.5.1	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Vorgaben Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Maierhof der Gemeinde Rheinau-Memprechtshofen stellt keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über den Altstandort „Firma Anthonj/Fensterbau“, Flst.-Nrn.: 387/1, 376 und 351, sind ausreichend um eine umfassende Abwägung durchzuführen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	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. Eine Veränderung des Gebäudebestandes oder eine Reduzierung des Versiegelungsgrades ist nicht zulässig. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans „Maierhof“ der Gemeinde Rheinau-Memprechtshofen zugestimmt werden.	Eine zeichnerische Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB für das gesamte Firmenareal wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Rechtsgrundlagen § 1 Abs. 3, 5 BauGB § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	
A.6.5.2	Möglichkeiten der Überwindung Im Falle einer Veränderung des Gebäudebestandes oder einer Reduzierung des Versiegelungsgrades sind <u>vorab</u> weitere technische Untersuchungsmaßnahmen erforderlich. Diese Untersuchung sind <u>vorab</u> mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes	
A.6.5.3	Keine	
A.6.6	Hinsichtlich der Themen " Oberirdische Gewässer ", " Wasserversorgung " und " Bodenschutz " sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.7	Hinweis 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: www.ortenaukreis.de zu finden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.8	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. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird im Zuge der Ergebnismitteilung über das Ergebnis der Abwägung informiert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7	Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt (gemeinsames Schreiben vom 12.02.2020)	
	Wir begrüßen, dass zur Offenlage ein Schallgutachten erstellt werden soll. Wir bitten deshalb um Beteiligung im weiteren Verfahren. Eine abschließende Stellungnahme werden wir nach Erhalt des Gutachtens fertigen.	Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung des Gesundheitsamtes im Zuge der Offenlage wird zugesagt. Das Ingenieurbüro für Umweltakustik aus Freiburg hat im Jahr 2020 die Schallimmissionen, die auf die umliegende Bebauung einwirken, untersucht und beurteilt. Hierfür wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Es wurden für die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung die Richtwerte für Mischgebiet von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Innerhalb des Plangebiets betragen die Beurteilungspegel an der umliegenden Bebauung durch die bestehende Nutzung bis 60 dB(A) tags und bis 27 dB(A) nachts. Für Mischgebiete werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit eingehalten. Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird die Forderung der TA Lärm erfüllt. Durch die Beibehaltung der Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das aktuell wirksame Maß hinausgehen. Tatsächlich haben sich die Emissionen vor kurzem durch eine neue und leisere Späneabsauganlage sogar verbessert. Schallschutzmaßnahmen sind keine erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.
A.8	Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 12.02.2020)	
A.8.1	Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen. Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Ziffer 3 - Hinweise“ aufzunehmen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Abfallwirtschaft	
A.8.2	Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Ist wird darauf hingewiesen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Neuplanung eines Gewerbegebiets handelt, sondern um eine Bestandsicherung. Die grundstücksnahe Leerung der Abfallbehälter funktioniert bereits. Insbesondere sind die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Es ist nicht geplant diese öffentlichen Straßenver-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		kehrsrflächen zu erweitern oder zu modifizieren.
A.8.3	Abfallwirtschaftssatzung Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 05.02.2020)	
A.9.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, lokal Sandlöss und Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Kiese der Ortenau-Formation zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.2	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.3	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.4	Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant. Beim LGRB ist bekannt, dass im Plangebiet Untersuchungen zur Erkundung von Altlasten durchgeführt wurden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.5	Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.6	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.7	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 10.02.2020)	
	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. Im Untersuchungsraum befindet sich die Landesstraße L 75. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wird kein nennenswerter Anstieg des Verkehrsaufkommens und somit keine negative Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Landesstraße erwartet. Von unserer Seite bestehen daher gegen den Bebauungsplan „Maierhof“ der Stadt Rheinau i. d. F. vom 05.11.2019 keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Außenstelle Donaueschingen (Schreiben vom 15.01.2020)	
	Aus Sicht der Fachreferate 54.1 bis 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg bestehen zu dem Bebauungsplan der Stadt Rheinau „Maierhof“ im OT Membrechtshofen, keine Bedenken. Innerhalb des Bebauungsplans befinden sich nach unserer Kenntnis keine IE- und Störfall-Anlagen. Das Ergebnis der Überprüfung mit dem UIS-Berichtssystem ist in der pdf-Datei im Anhang festgehalten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12	Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 09.01.2020)	
	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis auf einen potentiellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden jedoch aus folgenden Gründen keine Untersuchungen auf Kampfmittel durchgeführt. Im Plangebiet sollen seit langem bestehende Gewerbebetriebe nun rechtsicher mit einem Gewerbegebiet festgesetzt werden, damit weitere Entwicklungsmöglichkeiten für im Wesentlichen Holzbaubetriebe sichergestellt werden können. Ein Eingriff in den Baugrund ist aufgrund der Altlastensituation nicht zulässig und

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (→Service→Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.	nicht vorgesehen, weshalb kein Anlass zur Durchführung einer Luftbildauswertung oder ähnlicher Verfahren besteht. Im Übrigen wurde die gewerbliche Nutzung auf dem Areal erst ab 1948 genehmigt und in Betrieb genommen. Davor war das Gelände landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund dessen und aufgrund der abgelegenen Lage in einem kleinen Dorf ist eine Bombardierung vor 1948 auf der Fläche sehr unwahrscheinlich.
A.13	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 21.01.2020)	
	Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,1 ha, setzt ein Gewerbegebiet GE im Bestand fest und entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.14	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 07.02.2020)	
A.14.1	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit vielen Jahrzehnten durch ein produzierendes Unternehmen industriell genutztes Gelände, welches sich auf den Gemarkungen zweier Gemeinden, der Stadt Rheinau und der Stadt Lichtenau befindet (dabei werden sogar die Regionengrenzen überschritten). Die Planung, mit der nun ein Bebauungsplan aufgestellt und ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, wird begrüßt. Sie gibt der neuen Eigentümerin, der DiPro GmbH, einem auf dem Areal seit 2011 auch bereits produzierenden Unternehmen der Holzbranche sowie deren gewerblichen Untermietern u.E. Rechtssicherheit und eine Zukunftsperspektive.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	Die Einschränkungen und Ausschlüsse zur <u>Art der baulichen Nutzung</u> werden ebenfalls begrüßt. Es wird noch angeregt, im Abschnitt der textlichen Festsetzungen die Wörter „sind Einzelhandelsbetriebe“ durch „sind Einzelhandelstätigkeiten“ oder „ist Einzelhandel“ zu ersetzen (es sollen ja gerade keine (selbstständigen) Einzelbetriebe zulässig sein). Auf dem Gelände sind bei der IHK Südlicher Oberrhein allerdings auch zwei Einzelhandelsbetriebe gemeldet, die zudem z.T. wohl auch zentrenrelevante Sortimente vertreiben.	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften werden entsprechend zur Klarstellungen modifiziert. Dies wird zur Kenntnis genommen. Diese beiden Einzelhandelsbetriebe verkaufen Ware die auf dem Betriebsareal produziert wird und somit durch das festgesetzte Verkaufsstättenprivileg gesichert sind. Hierbei handelt es sich nicht um zentrenrelevante Sortimente.
A.14.3	Zum <u>Maß der Nutzung</u> wird im Sinne einer höheren Flächeneffizienz sowie einer möglichen höheren Flexibilität bei der Bebauung angeregt, die Vorgaben auf das Notwendige zu beschränken und die Begrenzung der Vollgeschosse zu streichen. Negative städtebauliche Auswirkungen wären hierdurch sicher nicht zu befürchten.	Dies wird nicht berücksichtigt. Aus Rücksicht auf die umliegenden Nutzungen in der Nachbarschaft und aufgrund der offenen Landschaft in Richtung Norden wird die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung nicht geändert. Zulässig bleiben zwei Vollgeschosse.
A.14.4	Hinweis: Wäre es nicht möglich und sinnvoll, das Gewerbeareal (bspw.) über einen Flächentausch der beiden beteiligten Gemeinden so neu zu ordnen, dass es künftig nur noch auf der Gemarkung Rheinau liegen würde? Künftig könnte dann doch bei einer ggf. erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes das Verfahren deutlich einfacher gestaltet werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein möglicher Gemarkungstausch wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zwischen den Standortgemeinden erörtert und im Ergebnis abgelehnt. Denn die Gemarkungsgrenze stellt zugleich die Landkreisgrenze zwischen dem Ortenaukreis und dem Landkreis Rastatt dar und bildet damit auch die Grenze zwischen den Regierungsbezirken Freiburg und Karlsruhe. All diese Grenzen zu än-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	den? Auch in allen sonstigen Rechtsfragen dürfte es für das Unternehmen hierdurch deutlich einfacher werden.	dern, hätte einen erheblichen Verwaltungsaufwand zur Folge. Die beteiligten Standortgemeinden haben deshalb den Weg eines interkommunalen Baugebiets mit zwei aufeinander abgestimmten Bebauungsplänen vorgezogen.
A.14.5	Weitere Anmerkungen behalten wir uns für die Offenlage vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15	Polizeipräsidium Offenburg (Schreiben vom 14.01.2020)	
	<i>Diese Stellungnahme des Polizeipräsidiums Offenburg wurde im Beteiligungsverfahren für die Stadt Lichtenau zum vorliegenden Bebauungsplan abgegeben. Damit diese Stellungnahme auch für die Stadt Rheinau zur Kenntnis genommen werden kann, wird sie auch in dieser Abwägungssynopse aufgeführt.</i>	
A.15.1	Wir nehmen den Bebauungsplan „Maierhof“ mit den örtlichen Bauvorschriften zur Kenntnis und bitten um die Beteiligung am weiteren Verfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung im Rahmen der Offenlage wird zugesagt.
A.15.2	Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt ausschließlich über die Straße „Maierhof“ auf Gemarkung Rheinau. Diese Erschließungsstraße wird auch als Zufahrt zur bestehenden Wohnbebauung beidseitig der Straße und zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen genutzt. Im Weiteren wird die Straße als Gemeindeverbindungsweg nach Muckenschopf, Hanauerstraße geführt. Auf Gemarkung Lichtenau besteht auf der Straße ein beschränkendes Verkehrsverbot. Eine Erschließung der Gewerbefläche über die Gemarkung Lichtenau wird deshalb auch künftig nicht möglich sein.	Die Ausführungen zur bestehenden verkehrsrechtlichen Situation werden zur Kenntnis genommen. Es trifft zu, dass der auf Lichtenauer Gemarkung gelegene Teil des Bebauungsplans für sich betrachtet nicht durch eine öffentliche Straße erschlossen ist. Das ist aber kein spezifisches Erschließungsproblem, sondern gilt insgesamt für den Planteil auf Lichtenauer Gemarkung. Dieser wäre für sich alleine nicht funktionsfähig. Deshalb werden die beiden Bebauungsplanverfahren auch gemeinsam und miteinander synchronisiert geführt. Das verdeutlicht ihre wechselseitige Abhängigkeit.
A.15.3	Wir empfehlen deshalb auf und/oder neben der bestehenden Erschließungsstraße Maierhof auf Gemarkung Rheinau Parkmöglichkeiten für den Schwerverkehr zu schaffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung bezieht sich auf die Gemarkung Rheinau und kann insofern nicht Gegenstand der Abwägung der Stadt Lichtenau (Baden) sein. Es wird jedoch im Sinne einer gemeindeübergreifenden Gesamtplanung darauf hingewiesen, dass der Vorschlag zur Schaffung von LKW-Parkplätzen auf Gemarkung Rheinau entlang der Straße „Maierhof“ abgelehnt wird. Im Plangebiet sollen seit langem bestehende Gewerbebetriebe nun rechtsicher mit einem Gewerbegebiet festgesetzt werden, damit weitere Entwicklungsmöglichkeiten für im Wesentlichen Holzbaubetriebe sichergestellt werden können. Die Erweiterung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Sollte sich wider Erwarten der Holzbaubetrieb dahingehend vergrößern, dass weitere über den Bestand hinaus gehende Stellplätze notwendig werden, sind diese neuen Stellplätze gemäß LBO auf dem Firmenareal

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		selbst zu errichten.
A.15.4	Grundsätzlich können wir dem Vorhaben zustimmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 03.02.2020)	
	In diesem Bereich sollen seit langem bestehende Gewerbebetriebe nun rechtssicher mit einem Gewerbegebiet festgesetzt werden, damit weitere Entwicklungsmöglichkeiten für im Wesentlichen Holzbaubetriebe sichergestellt werden können. Dabei ist es schlüssig, dass an diesem peripher gelegenen Gebiet Einzelhandel ausgeschlossen ist, wobei ausnahmsweise zulässig das sog. Handwerkerprivileg auf maximal 200 qm Verkaufsfläche ermöglicht werden soll. Auch dies kann von unserer Seite gestützt werden. Wir tragen keine Bedenken vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17	Überlandwerk Mittelbaden GmbH (Schreiben vom 16.01.2020)	
A.17.1	Zur Stromversorgung dieses Gebietes können wir folgendes sagen: Die elektrische Versorgung der vorhandenen Gebäude erfolgt derzeit über eine kundeneigene Trafostation. Ein weiterer Ausbau des Stromnetzes ist in diesem Bereich derzeit nicht vorgesehen. Sollten auf Grund von Baumaßnahmen Änderungen an den Stromversorgungsanlagen des Überlandwerk Mittelbaden erforderlich sein, so bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung. Informationen zu vorhandenen Kabelanlagen erhalten Sie über die Bauauskunft im Internet unter www.uewm.de (Info / Downloads // Planauskunft).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.2	Wir bitten um Benachrichtigung, wenn die Planung geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten.	Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist örtlich bekannt zu machen. Ebenso ist der Bebauungsplan nach Inkrafttreten für Jedermann bei der Stadt Rheinau einsehbar.
A.18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 10.01.2020)	
	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Trä-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ger öffentlicher Belange keine Einwände.	
A.19	Landesnatschutzverband BW (Schreiben vom 26.01.2020)	
A.19.1	Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV) dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Stellungnahme erfolgt im Namen und unter Vollmacht des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19.2	Gegenstand der Stellungnahme ist der BP Rheinau-Memprechtshofen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt sich die Stellungnahme punktuell und nicht abschließend auf die Belange des Natur- und Artenschutzes. Hierzu wurde der Daten- und Kartendienst der LUBW zum Baugebiet ausgewertet und am 17.01.2020 soweit als möglich eine Begehung durchgeführt. Bei einem Bebauungsplan nach §§ 13a, 13b BauGB - der im beschleunigten Verfahren beschlossen werden kann - entfällt zwar die Pflicht zum Ausgleich, unberührt davon bleibt aber die Vermeidung oder jedenfalls Minimierung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen. Sie erfordert die Ermittlung des relevanten Sachverhalts. In diesem Zusammenhang sind daher auch zu erwartende Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verboten und entsprechende Lösungsmöglichkeiten zu prüfen. (Fischer-Hüftle, p. (2018): Aktuelles zum Naturschutz- und Bauplanungsrecht. -ANLiegen Natur 40(1): 75-82)	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19.3	Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt bei Umsetzung des BP „Maierhof“ sind als „vernachlässigbar“ einzustufen, zumal bei Fortführung der bisherigen Nutzung keine Verschlechterung für „wertgebende“ Arten zu befürchten sind. Biotopenebst Natura 2000-Gebieten sind vom Vorhaben nicht berührt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19.4	Sollten jedoch Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen oder ein Abriss von Gebäuden durchgeführt werden, sind im Rahmen dieser Planungen artenschutzrechtliche Untersuchungen für Vögel, Fledermäuse, Reptilien usw. durchzuführen.	Dies wird berücksichtigt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde Folgendes bereits aufgenommen: „Sollte wesentlich in den vorhandenen Gebäudebestand eingegriffen werden, z.B. für umfassende Sanierungsarbeiten oder einen Abriss von Gebäuden, ist die Möglichkeit des Eintretens eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) BNatSchG für

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sowie Eidechsen nicht auszuschließen. In diesem Fall ist die Durchführung einer erneuten fachgutachterlichen Überprüfung notwendig. Es ist zu prüfen, ob durch die Vorhabenswirkungen die Verbotsstatbestände des § 44 (1) BNatSchG eintreten können. Ggf. wird die Durchführung von Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Ergebnisse der Prüfung sind mit den Bauantragsunterlagen einzureichen, die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.“
A.19.5	Dem LNV sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine natur-/artenschutzfachlichen Tatsachen bekannt, die dem Vorhaben grundlegend entgegenstehen. Der LNV schließt sich den Ergebnissen des -Umweltbeitrages und artenschutzrechtlichen Bewertung- der Fa. faktorgrün GmbH vom 05.11.2019 an.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt (gemeinsames Schreiben vom 12.02.2020)
B.2	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.01.2020)
B.3	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 22.01.2020)
B.4	terranets bw GmbH (Schreiben vom 10.01.2020) – keine weitere Beteiligung
B.5	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 03.02.2020) – keine weitere Beteiligung
B.6	Stadt Renchen (Schreiben vom 21.01.2020) – keine weitere Beteiligung
B.7	Stadt Oberkirch (Schreiben vom 16.01.2020)
B.8	Stadt Kehl (Schreiben vom 22.01.2020)
B.9	Stadt Achern (Schreiben vom 16.01.2020)
B.10	Stadt Lichtenau (Schreiben vom 08.01.2020)
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
B.12	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.13	Naturschutzbeauftragter
B.14	Polizeipräsidium Offenburg
B.15	Handwerkskammer Freiburg
B.16	Badenova (Gasversorgung)
B.17	Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG
B.18	SYNA GmbH
B.19	Zweckverband Gruppenwasserversorgung
B.20	Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stadt Rheinau
B.21	Stadtverwaltung Rheinau – Stadtkämmerei
B.22	Eigenbetrieb Stadtwerke Rheinau
B.23	Ingenieurbüro Siggelkow
B.24	BUND Umweltzentrum Ortenau
B.25	BUND Rheinau
B.26	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg
B.27	Gemeinde Appenweier

B.28 Gemeinde Gamsheim

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.