

**Einfacher Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch“ in Rheinau-Freistett**  
**Behandlung der im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

**1 Regierungspräsidium Freiburg - Referat 21 - Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz**

Stellungnahme vom 30.09.2022	Behandlung
<p>Der einfache Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch“ in Rheinau - Freistett umfasst ein Gebiet mit einer Größe von rd. 38 ha. Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen das Ziel verfolgt den Einzelhandel in diesem Bereich zu steuern. Grundsätzlich wird die Steuerung des Einzelhandels in diesem Gebiet, das als nicht integrierte Lage zu bewerten ist, aus Sicht der Raumordnung begrüßt. In der Vergangenheit gab es bereits umfangreiche Abstimmungen bzgl. der Steuerung des Einzelhandels, die erforderlich ist, um den Zielen der Raumordnung (Kap. 3.3.7 LEP und Kap. 2.4.4 Regionalplan Südlicher Oberrhein) zu entsprechen.</p> <p>In den Vorabstimmungen wurde vereinbart, dass Einzelhandel in allen Bebauungsplänen in den gewerblich genutzten Gebieten im nördlichen Bereich Freistett auszuschließen ist. Der hier vorgelegte Bebauungsplan umfasst nicht alle dieser Gebiete. Ob der erforderliche und abgestimmte Ausschluss von Einzelhandel in den jeweiligen Bebauungsplänen umgesetzt werden soll, ist der Begründung nicht zu entnehmen.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Betriebe sollen über eine Fremdkörperfestsetzung gesichert werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkaufsflächen entsprechen den Vorabstimmungen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass es sich bei den Erweiterungsmöglichkeiten um eine „Bestandssicherung“ und nicht um eine „bestandsorientierte Erweiterung“ im Sinne des Regionalplans</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll alle gewerblich genutzten Bereiche umfassen, die derzeit nicht mit Bebauungsplänen überplant sind. Eine Ausnahme bildet der Bebauungsplan „Einzelhandel am Glockenloch“, welcher zwar Rechtsgültigkeit besitzt, jedoch Gegenstand einer juristischen Überprüfung ist und daher vorerst nicht zur Anwendung kommt. Ein Teilbereich nordöstlich des Plangebietes (Flurstücke 4304/45 und 4304/49) ist nach nochmaliger Prüfung ebenfalls nicht mit einem Bebauungsplan überplant und daher in den Geltungsbereich einzubeziehen. Der Geltungsbereich wird entsprechend erweitert.</p> <p>Andere, bereits mit (qualifizierten) Bebauungsplänen überplante Bereiche werden nicht in den Geltungsbereich miteinbezogen, da diese hierdurch außer Kraft gesetzt werden würden. Bezüglich einer Einzelhandelsregelung wären diese Bebauungspläne in separaten Verfahren zu ändern. Hierfür besteht jedoch keine rechtliche Verpflichtung, da in den genannten Bebauungsplänen derzeit keine Hinweise auf eine Konzentration von Einzelhandelbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bestehen und zudem ein Erweiterungspotenzial erkennbar wäre.</p> <p>Grundsätzlich sollen mit der Fremdkörperfestsetzung jedoch die bestehenden Märkte lediglich gesichert und Möglichkeiten zur Anpassung an veränderte Einkaufsgewohnheiten eingeräumt werden. Eine Erweiterung mit Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder raumordnerischer</p>

handelt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Stellungnahme des Regionalverbands vom 09.09.2022. In der Begründung wird eine Auswirkungsanalyse erwähnt. Diese liegt den Planunterlagen jedoch nicht vor.	Unverträglichkeit sind nicht vorgesehen. Die Begründung wird entsprechend klargestellt.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Geltungsbereich miteinbezogen werden die derzeit nicht-überplanten gewerblichen Flächen in Freistett. Der Geltungsbereich wird um zwei Flurstücke im Nordosten ergänzt und angepasst. Der Bebauungsplan ist hierfür nochmals auszulegen.</li> <li>• Die Begründung wird hinsichtlich der Zielsetzung der mittels Fremdkörperfestsetzung eingeräumten Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angepasst.</li> </ul>	

## 2 Regionalverband Südlicher Oberrhein

Stellungnahme vom 09.09.2022	Behandlung
<p>Der einfache Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 38 ha und bezieht sich im Wesentlichen auf die Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet Salmenkopf-Glockenloch. Betreffend den Umgang mit der Einzelhandelsnutzung im Bereich Glockenloch haben in den letzten Jahren mehrere Abstimmungsgespräche stattgefunden. Im letzten Abstimmungstermin am 05.03.2021 zwischen der Stadt Rheinau [Namen entfernt] wurde die Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) für die vorhandene Einzelhandelsnutzung konkretisiert. Leider wurde der Bebauungsplanentwurf nicht wie besprochen vor Verfahrensbeginn mit den Raumordnungsbehörden abgestimmt.</p> <p>1. Der Bereich, für den die Fremdkörperfestsetzung gilt, ist im Plan darzustellen und die Flächengröße in der Begründung zu benennen.</p>	<p>Eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO setzt voraus, dass die betroffene Anlage im Bebauungsplan konkret benannt wird. Aus der Festsetzung muss sich zweifelsfrei ergeben, auf welche konkret vorhandene Anlagen sich der erweiterte Bestandsschutz in welchem Umfang bezieht (z. B. durch Angabe des Flurstücks oder der Nutzungsart). Sie ist dann nicht hinreichend konkret, wenn für den Normadressat nur durch Inaugenscheinnahme, verbunden mit der Einsichtnahme in behördliche</p>

<p>2. Um die Einzelhandelsnutzung in diesem gewerblichen Bereich Freistetts abschließend zu steuern, ist der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans wie am 05.03.2021 besprochen auf die gewerblich genutzten Gebiete Bebauungsplan „Kirchkopf“, Bebauungsplan „L 87 West“, Bebauungsplan „Groß-Bahnwörtel“ und Bebauungsplan „Am Viehgrund“ zu erweitern.</p> <p>3. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkaufsflächen entsprechen dem Abstimmungsergebnis. Allerdings ist die Begründung hierzu (Ziffer 8.1) für die Bereiche von Lidl und Aldi nicht korrekt. Eine „bestandsorientierte Erweiterung“ nach Plansatz 2.4.4.6 Abs. 2 Regionalplan kommt nicht in Betracht, da das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 LEP nicht eingehalten wird. Hierbei ist es unerheblich, ob im Plansatz 2.4.4.6 Abs. 2 der Plansatz 2.4.4.5 Regionalplan erwähnt ist, da das Integrationsgebot nach LEP quasi vor der Klammer steht und auch bei „bestandsorientierten</p>	<p>Genehmigungsakten, bestimmbar ist, welche Anlagen damit gemeint sind. Für Flurstück 5950/1 ist die Fremdkörperfestsetzung unproblematisch, da sich hier nur ein Gebäude befindet. Dagegen bestehen auf Flurstück 5950 mehrere Gebäude. Im Bebauungsplan wird die Nutzung der einzelnen Gebäude auf diesem Flurstück dargelegt. Eine Angabe zur Flächengröße wird dagegen nicht als notwendig erachtet.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll alle gewerblich genutzten Bereiche umfassen, die derzeit nicht mit Bebauungsplänen überplant sind. Eine Ausnahme bildet der Bebauungsplan „Einzelhandel am Glockenloch“, welcher zwar Rechtsgültigkeit besitzt, jedoch Gegenstand einer juristischen Überprüfung ist und daher vorerst nicht zur Anwendung kommt. Ein Teilbereich nordöstlich des Plangebietes (Flurstücke 4304/45 und 4304/49) ist nach nochmaliger Prüfung ebenfalls nicht mit einem Bebauungsplan überplant und daher in den Geltungsbereich einzubeziehen. Der Geltungsbereich wird entsprechend erweitert.</p> <p>Andere, bereits mit (qualifizierten) Bebauungsplänen überplante Bereiche werden nicht in den Geltungsbereich miteinbezogen, da diese hierdurch außer Kraft gesetzt werden würden. Bezüglich einer Einzelhandelsregelung wären diese Bebauungspläne in separaten Verfahren zu ändern. Hierfür besteht jedoch keine rechtliche Verpflichtung, da in den genannten Bebauungsplänen derzeit keine Hinweise auf eine Konzentration von Einzelhandelbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bestehen und zudem ein Erweiterungspotenzial erkennbar wäre.</p> <p>Gemäß Ziffer 2.4.4.6 Abs. 2 des Regionalplans sind „bestandsorientierte Erweiterungen“ ausdrücklich zugelassen. Der Verweis des Regionalverbandes auf Ziffer 3.3.7.2 LEP steht der Fremdkörperfestsetzung für die Lebensmittelmärkte nicht entgegen. Nach der Begründung zum Regionalplan wird Plansatz 3.3.7.2 LEP durch Plansatz Z 2.4.4.6 konkretisiert. Für Unterzentren wie Rheinau gilt Plansatz 3.3.7.2 nicht unmittelbar. Grundsätzlich sollen mit der Fremdkörperfestsetzung jedoch die bestehenden Märkte lediglich gesichert und Möglichkeiten zur Anpassung an</p>
--	---

Erweiterungen“ einzuhalten ist. Ansonsten würde die bestandsorientierte Erweiterung nach Plansatz 2.4.4.6 Abs. 2 Regionalplan dem LEP widersprechen. Dieser Sachverhalt wurde nicht nur am 05.03.2021 ausführlich besprochen, sondern auch in den Terminen davor, am 22.01.2021, am 15.01.2021 sowie am 27.10.2020. Insofern irritiert uns die nun dargelegte Begründung sehr und kann aus regionalplanerischer Sicht so nicht mitgetragen werden. Folglich ist die Begründung zum Bebauungsplan diesbezüglich zu korrigieren.

Fazit: Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkaufsflächen sind ausschließlich im Rahmen der „Bestandssicherung“ möglich.

4. Darüber hinaus bitten wir um Korrektur der Ziffer 1 der Begründung zum Bebauungsplan:

- Für den Regionalverband Südlicher Oberrhein ist weniger das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau maßgebend, sondern primär die originären Festlegungen des Regionalplans.
- Die Planung wurde im Vorfeld nicht ausschließlich mit dem Regionalverband abgestimmt, sondern auch mit der höheren Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Freiburg.

Auch die Aussage, dass Lebensmitteldiscounter kleiner 1.200 qm Verkaufsfläche auf Dauer nicht mehr im Bestand gesichert sein sollen (Ziffer 8.1) kann u. E. so pauschal nicht mitgetragen werden. Aktuell sind insbesondere von Aldi und Lidl Märkte mit 800 qm VKF auch in der Region Südlicher Oberrhein neu am Start.

veränderte Einkaufsgewohnheiten eingeräumt werden. Eine Erweiterung mit Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder raumordnerischer Unverträglichkeit sind nicht vorgesehen. Die Begründung wird entsprechend klargestellt.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird verstärkt auf die Vorgaben der Regionalplanung abgehoben.

In der Begründung wird auf die erfolgte Abstimmung mit dem Regierungspräsidium verwiesen.

Es ist unstrittig, dass in besonderen Lagen auch Märkte mit Verkaufsflächen mit 800 m<sup>2</sup> bestehen oder errichtet werden. In der Regel werden jedoch größere Verkaufsflächen angestrebt. Dies hängt weniger mit einem erweiterten Sortiment als vielmehr mit veränderten Kundenwünschen (übersichtlichere und ansprechendere Warenpräsentation, breitere Kundengänge) zusammen. Die Begründung wird diesbezüglich angepasst.

### Beschlussvorschlag

- In den Geltungsbereich miteinbezogen werden die derzeit nicht-überplanten gewerblichen Flächen in Freistett. Der Geltungsbereich wird um zwei Flurstücke im Nordosten ergänzt und angepasst. Der Bebauungsplan ist hierfür nochmals auszulegen.
- Der Bereich der Fremdkörperfestsetzung wird weitergehend dargelegt.
- Die Begründung wird hinsichtlich der Zielsetzung der mittels Fremdkörperfestsetzung eingeräumten Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angepasst.

### 3 Landratsamt Ortenaukreis

Stellungnahme vom 23.09.2022/28.09.2022/29.09.2022	Behandlung
<p><b>Amt für Waldwirtschaft</b></p> <p>Durch das Vorhaben ist Wald indirekt durch den Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO betroffen. Dies betrifft angrenzende Flächen außerhalb des Planungsbereiches im Nordwesten, Westen, Südosten und Osten. Sollte durch Bauvorhaben der gesetzliche Waldabstand von 30 Metern betroffen sein, bitten wir um Beteiligung.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Teilflächen dieser Waldbestände als FFH-Gebiet kartiert und geschützt sind.</p>	<p>Mit dem Einfachen Bebauungsplan erfolgt ausschließlich eine Regelung der Art der baulichen Nutzung. Es erfolgt keine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen. Vor diesem Hintergrund sind die Waldabstandsflächen bei allen Vorhaben zu beachten.</p> <p>Festgesetzte FFH-Gebiete sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.</p>
<p><b>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b></p> <p>Dem mit Schreiben vom 15. August 2022 übersandte Bebauungsplan kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. (s. Ziffer IV. Altlasten). Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p> <p><u>I. Oberirdische Fließgewässer</u></p> <p>1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete</p> <p>Sachstand</p> <p>Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>EXTREM</sub>) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ<sub>100</sub>), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQ<sub>EXTREM</sub>-</p>	<p>Die Überschwemmungsbereiche bei HQ<sub>EXTREM</sub> werden im zeichnerischen Teil ergänzt. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes werden in die Begründung sowie die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>

Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

#### 1.1 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Im Bebauungsplan sind für HQ<sub>EXTREM</sub>-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. C BauGB i. V. m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasservorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden

Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschrift erlassene Bebauungspläne sind insoweit nichtig.

#### 1.3 Rechtsgrundlagen

- §§ 5 Abs. 2, 74 Abs. 2 Nr. 1, 76 – 78c WHG
- § 12 Abs. 2 und 5 WG
- §§ 1 Abs. 6 Nr. 12, 1 Abs. 7, 5 Abs. 4a, 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c und 9 Abs. 6a BauGB

## 2. Hinweis/Handlungsempfehlung

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasser-vorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächen-vorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf)

### 2.1 Abflussverschärfung durch Versiegelung

Nach den Allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften mit dem Ziel so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse an oberirdischen Gewässern zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen. Falls eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zuge kommt, sind folgende Anforderungen innerhalb eines wasserrechtlichen Verfahrens zu beachten: Hinsichtlich einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ist nachzuweisen, dass zusätzlich eingeleitetes Regenwasser im Gewässer zu keinen schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastungen führt. Um den vorhandenen Hochwasserschutz nicht zu verschlechtern ist nachzuweisen, dass durch die zusätzlichen Einleitungsmengen in Gewässer keine Hochwasserschäden entstehen. Ansonsten ist der durch die Neuausweisung des Bebauungsgebietes entstehende Mehrabfluss des Oberflächenwassers vollständig zurückzuhalten und auf den natürlichen Regenwasserabfluss von 15 l/s/ha zu drosseln.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Genehmigung von Vorhaben zu beachten. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Er enthält keine Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen oder zum zulässigen Versiegelungsgrad. Diese sind auf Grundlage von § 34 BauGB und unter Beachtung anderer gesetzlicher Regelungen zu definieren.

<p><u>II. Grundwasserschutz</u> (wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „Bebauungsplan“, Kapitel 1)</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Bauen im Grundwasser Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind der höchste bekannte und der mittlere Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Folgende Bestimmungen sind als Hinweis in die bauplanungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand 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, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• §§ 5, 6, 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG</li><li>• § 12 Abs. 5 WG</li></ul> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Keine</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Genehmigung von Vorhaben zu beachten. Auf die oben dargelegte Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird jedoch nochmals verwiesen.</p>
---	--



III. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o.g. Plan  
Wir empfehlen, bei künftigen Bebauungsplänen die untersuchten Entwässerungsmöglichkeiten und das tatsächlich gewählte Entwässerungssystem (i.d.R. modifiziertes Misch- oder Trennsystem) zusammenfassend in einem gesonderten Abschnitt darzustellen.

IV. Altlasten

## 1. Sachstand

Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Salmenkopf-Glockenloch“ der Stadt Rheinau befindet sich ein Altstandort mit der Bezeichnung „AwSV-Abfüllfläche Rheinstraße 99“ (Objekt-Nr. 07242). Auf der Fläche wurde von 1967 bis 1989 eine Tankstelle betrieben. Der Altstandort wurde am 19. Dezember 2019 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Anhaltspunkte – derzeit keine Exposition“ eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

## 2. Grundsätzliches

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial-gerechte 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

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Genehmigung von Vorhaben zu beachten. Auf die oben dargelegte Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird jedoch nochmals verwiesen. Die Entwässerung ist individuell abzustimmen.

Ein Verweis auf den Altstandort wird in die Hinweise sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der o.g. Zielsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Ggf. erforderliche orientierende Untersuchungen sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens für einzelne Vorhaben abzustimmen.

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. Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollten stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortsamtkreis erfolgen

3. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

### 3.1 Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Salmenkopf-Glockenloch“ stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über die unter Punkt 1. Altlastenverdachtsfläche sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.

Das Ziel der Abwägung, zu klären ob die Altlast der existierenden und einer geplanten / der geplanten baulichen Nutzung entgegensteht, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen. Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden muss. Dementsprechend sind Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter „Grundwasser, Boden .....“) einschätzen und in Bezug auf die geplante Nutzung konkret bewerten zu können. Ggf. ist ein Sicherungs- / Sanierungskonzept, durch welches dokumentiert wird, dass die geplante Nutzung eine evtl. erforderliche Sicherung / Sanierung nicht beeinträchtigt, zu erstellen.

Vor Klärung des Sachverhaltes kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden. Die Erkundungsmaßnahmen / ggf. Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen. Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen. Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen.

### 3.2 Rechtsgrundlagen

- § 1 Abs. 3, 5 BauGB
- § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

### 3.3 Möglichkeiten der Überwindung

Keine

Hinweis: Die im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung“ durchzuführenden Maßnahmen sind nach den Ziffern 8.3.1 und 9.2 Förderrichtlinien Altlasten vom 25. März 2014 grundsätzlich zu 100 % förderfähig. Die Förderrichtlinien einschließlich der erforderlichen Formblätter sind in der Anlage beigelegt. Wir bitten die Stadt Rheinau, für die Durchführung der „Orientierenden Untersuchung“ ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro

<p>ihres Vertrauens (Liste siehe Anlage) einzuschalten. Das Ingenieurbüro hat sich bezüglich der Festlegung des detaillierten Untersuchungsumfangs mit dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen. Nach Ausarbeitung eines Honorarvorschlags (Kostenschätzung) durch das Ingenieurbüro ist ein Antrag (3-fach) auf Gewähren einer Zuwendung nach den Förderrichtlinien Altlasten für die „Orientierende Untersuchung“ dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.</p> <p><u>V. Bodenschutz</u> Hinsichtlich des Themas „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p>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: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Baurechtsamt</b> der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bauvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) und den Bekanntmachungsnachweis auf dem Postweg zukommen zu lassen. Entsprechend Seite 2 unseres Schreibens vom 07.10.2020 senden Sie uns die dort genannten Unterlagen bitte auch elektronisch an die angegebene Mailadresse. Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p>	

**Satzung:**

Der Geltungsbereich des BP „Salmenkopf-Glockenloch“ überlagert den Geltungsbereich des BP „Einzelhandel am Glockenloch“. Je nach Formulierung der Satzung wird dieser aufgehoben oder durch den neuen Bebauungsplan lediglich überlagert. Im Falle einer späteren Unwirksamkeit des BP „Salmenkopf-Glockenloch“ würde dies zu unterschiedlichen Grundlagen für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Bereich des derzeitigen BP „Einzelhandel am Glockenloch“ führen. Bei der Formulierung der Satzung sollte hierauf geachtet werden.

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Im gesamten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans soll ein GE festgesetzt werden. Im bisherigen, für unwirksam erklärten Bebauungsplan, waren die meisten Flächen als GI festgesetzt. Sofern die Baurechtsbehörde auf Grund der bisherigen Festsetzungen Baugenehmigungen für GI-typische Betriebe, die also auf Grund ihres Emissionsverhaltens nur in einem GI zulässig sind, erteilt hat, genießen diese Betriebe dann innerhalb der erteilten Baugenehmigungen lediglich Bestandsschutz und haben keine Möglichkeit sich baulich zu ändern/ zu entwickeln. Ist dies gewollt oder wurde dieser Aspekt nicht näher betrachtet? In Ziffer 8.1 der Begründung sollte dieser Aspekt noch geprüft und ergänzt werden. Je nach Ergebnis der Prüfung sind die planungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Ziffer 1.1.1: Auf Grund der Festsetzungen des BP „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ wurde im Geltungsbereich des künftigen BP „Salmenkopf-Glockenloch“ betriebsbezogenes Wohnen baurechtlich genehmigt. Künftig ist ein betriebsbezogenes Wohnen planungsrechtlich nicht zulässig. Dies hat zur Folge, dass das baurechtlich genehmigte betriebsbezogene Wohnen lediglich Bestandsschutz genießt. Jegliche baulichen Änderungen oder Erneuerungen dieser baulichen Anlagen wären künftig planungsrechtlich unzulässig. Sofern hier mittels einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO den Bestandswohnnutzungen ein Spielraum ermöglicht werden soll, wäre noch eine entsprechende Festsetzung erforderlich.

Eine explizite Aufhebung des Bebauungsplanes „Einzelhandel am Glockenloch“ ist nicht vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit eine Überlagerung.

Mit den Firmen Peter und Xella befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches zwei Betriebe, die aufgrund ihrer Struktur typischerweise in Industriegebieten angesiedelt sind und deren Flächen dementsprechend der Eigenart eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO entsprechen. Es ist folgerichtig, diese im vorliegenden Einfachen Bebauungsplan nicht als Gewerbegebiet, sondern als Industriegebiet festzusetzen. Der Bebauungsplan wird dementsprechend angepasst und nochmals ausgelegt.

Eine Überprüfung der erteilten Genehmigungen erbrachte eine Vielzahl von Betriebswohnungen, die sich über das gesamte Plangebiet verteilen. Zwar ist der Ausschluss von Betriebswohnungen aufgrund von immer wieder auftretenden immissionsschutzrechtlichen Problemen wünschenswert, vor dem Hintergrund des ermittelten Bestandes ist es jedoch wenig zweckdienlich, Betriebswohnungen auszuschließen. Sie werden daher in die ausnahmsweise Zulässigkeit aufgenommen. Allerdings muss der Charakter der Betriebswohnungen gewahrt werden. Daher werden freistehende Wohngebäude nicht mehr zugelassen, da hierdurch ein Anreiz für eine spätere separate Veräußerung geschaffen wird.

<p>Grundsätzlich begrüßen wir jedoch den Ausschluss des betriebsbezogenen Wohnens, um so die gewerblichen Flächen der gewerblichen Nutzung vorzubehalten.</p> <p>Ziffer 1.1.1, Ausnahme: Der Formulierung nach handelt es sich um eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB, für die das Einvernehmen der Stadt Rheinau erforderlich ist. Sofern es sich bei der Regelung jedoch um eine unmittelbar geltende Zulässigkeitsregelung handelt, die greift, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen, könnte auch eine Formulierung wie folgt gewählt werden: „Unselbständige Verkaufsstätten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Rheinauer Sortimentsliste sind zulässig, wenn ...“.</p> <p>Ziffer 1.1.1, Verkaufsflächen letzter Punkt: Mit dieser Vorschrift wird für zwei Lebensmittelmärkte im Geltungsbereich eine Erhöhung der Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand zugelassen. In Baugenehmigungsverfahren stellt sich immer wieder die Frage, ob bei der Berechnung der Verkaufsfläche der Putz mitzurechnen oder nicht mitzurechnen ist und wenn ja, wie groß dieser Abzug sein darf/ muss. In den Vorgesprächen hatten wir auf diesen Aspekt hingewiesen und empfohlen, die Festsetzung entsprechend zu konkretisieren. Wir bitten deshalb in der Festsetzung den Zusatz „mit oder ohne Putz“ zu ergänzen und in der Begründung ggf. neuere Rechtsprechung zum Thema Verkaufsflächenberechnung aufzuführen. Somit wird Diskussionen im Baugenehmigungsverfahren vorgebeugt.</p> <p>Sofern auf Grund Ziffer 1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen des unwirksamen BP „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ und der tatsächlichen Nutzung des Flst. 4304/31 eine Festsetzung erforderlich ist, wäre diese zu ergänzen.</p> <p>In Ziffer 1.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen BP „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ findet sich die Aussage, dass im GEE nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen zulässig sind. Dies wohl vor dem Hintergrund, dass sich auf der gegenüberliegenden Seite des Gewässers Wohnbebauung</p>	<p>An der bedingten Steuerungsfunktion der Stadt zu „unselbständige Verkaufsstätten“ soll festgehalten werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Einer Ergänzung „mit/ohne Putz“ bedarf es nicht, da eine rechtliche Klärung bereits besteht. Ein pauschaler Ansatz von 3 % Putz scheidet demnach aus. Der VGH Mannheim billigt jedoch einen Abzug von 1,5 cm Putzstärke (Urteil vom 10.07.2006 - 3 S 2309/05).</p> <p>Die im unwirksam erklärten Bebauungsplan „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ für das genannte Flurstück erweiterte Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung wird in die vorliegende Planung übernommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überarbeitet. Dabei werden Teilbereiche als Industriegebiet und der genannte Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.</p>
--	--

<p>anschließt. Nun soll für das bisherige GEe ein GE festgesetzt werden, das zulässige Emissionsmaß somit erhöht werden. Das Gebot der Konfliktbewältigung sagt aus, dass der Bebauungsplan die von ihm aufgeworfenen Probleme auch selbst bewältigen muss. Insofern wäre noch zu prüfen, ob durch die geplante Festsetzung durch den Bebauungsplan ein Konflikt entsteht, der auf Bebauungsplanebene durch entsprechende Festsetzungen zu lösen ist.</p> <p>Es sollte noch ergänzt werden, dass im zeichnerischen Teil Grün- und Wasserflächen festgesetzt werden. Handelt es sich bei den Grünflächen um öffentliche oder private Grünflächen?</p> <p>Zeichnerischer Teil Parallel wird auch für den Bereich Viehgrund ein BP-Verfahren durchgeführt (s. Anmerkung zur Ziffer 1 Begründung). Nach Rechtskraft dessen sowie nach Rechtskraft des BP „Salmenkopf/Glockenloch“ würde ein Bereich zwischen diesen Bebauungsplänen (Flst.Nr. 4304/45 und 4304/49) nicht überplant und somit dort das Einzelhandelsthema entsprechend den geplanten Festsetzungen des BP „Salmenkopf-Glockenloch“ nicht geregelt sein. Nach Ziffer 8.1 der Begründung hat die Stadt Rheinau zur Sicherung ihrer Versorgungsstruktur im Jahr 2015 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Darin sind die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels enthalten. Übergeordnete Zielsetzung ist dabei, die Ortskerne als zentrale Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken sowie unerwünschte Entwicklungen außerhalb dieser Zentren zu vermeiden. Wäre vor diesem Hintergrund aus städtebaulicher Sicht nicht eine Überplanung der beiden erwähnten Grundstücke, welche bislang im unbeplanten Innenbereich liegen, nicht zwingend erforderlich?</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ finden sich im östlichen Bereich Grünflächen. Teilweise als Standort für ein Regenklärbecken, teilweise als Fläche für Erhaltung von Bäumen, ... festgesetzt. Nach dem Entwurf des zeichnerischen Teils sind diese Flächen grau dargestellt, wären somit künftig weiterhin nach den Regelungen des § 34</p>	<p>Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind damit nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan wird nochmals ausgelegt.</p> <p>Es handelt sich zu großen Teilen um nicht-öffentlich zugängliche und somit um private Grünflächen.</p> <p>Der genannte Teilbereich (Flurstücke 4304/45 und 4304/49) wird in den vorliegenden Geltungsbereich miteinbezogen. Der Bebauungsplan wird nochmals ausgelegt.</p> <p>Die genannten Grünflächen werden entsprechend der derzeitigen Situation im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt bzw. ergänzt. Das FFH-Gebiet befindet sich damit außerhalb der Bauflächen. Ebenso werden die Verkehrsflächen dargestellt. Die Ölferrleitung verläuft innerhalb von Grün- oder Verkehrsflächen.</p>
---	---

BauGB bebaubar. Ist die Fläche für das Regenklärbecken nicht mehr erforderlich? Wie wird ein Ausgleich für den Wegfall der Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB erbracht? Denn dieser naturschutzrechtliche Ausgleich, der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ zu erbringen war, darf nicht durch eine Überplanung entfallen.

Auch ist in diesem Bereich teilweise ein FFH-Gebiet dargestellt. Sofern sich aus diesen Restriktionen für die Bebauung der entsprechenden Flächen ergibt, wären im zeichnerischen Teil für diese Flächen entsprechende Restriktionen aufzuzeigen oder textliche Festsetzungen zu formulieren. Auf Grund der Aussage in Ziffern 6.1.1 und 7 der Begründung ist hiervon jedoch nicht auszugehen. Allerdings waren die Flächen des FFH-Gebiets, welche innerhalb des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans liegen, im Bebauungsplan „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ als Grünfläche festgesetzt. Dies wohl auch vor dem Hintergrund, dass dort ein FFH-Gebiet liegt. Es sollte nochmal eine fachliche Überprüfung erfolgen. Auch die Grünflächen, die zum Schutz der Ölferrleitung entlang der Straße „Im Salmenkopf“ festgesetzt waren oder eine Verkehrsfläche entlang des Hochwasserschutzdamms wären künftig planungsrechtlich bebaubar.

#### Begründung

Ziffer 1, dritter Absatz: Dort sollte noch ergänzt werden, dass für den Bereich Viehgrund (östlich des geplanten Geltungsbereichs des BP „Salmenkopf-Glockenloch“) derzeit ein Bebauungsplanverfahren zum Erlass eines qualifizierten Bebauungsplans durchgeführt wird (derzeit Offenlage).

In Ziffer 3 sollte präzisiert werden, dass bis auf den Bereich des Geltungsbereichs des BP „Einzelhandel am Glockenloch“, der zu überplanende Bereich planungsrechtlich als § 34 BauGB zu beurteilen ist. Voraussetzung für die Anwendung des § 13 BauGB ist, dass es sich um eine Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans oder um die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB handelt. Im ersten Fall dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im zweiten Fall darf der aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert

Der Bebauungsplan „Viehgrund“ wurde am 09.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht. In der Begründung wird ein Hinweis auf das abgeschlossene Bebauungsplanverfahren ergänzt.

Auf die derzeitige planungsrechtliche Einstufung wird in der Begründung bereits verwiesen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB werden ergänzt.



<p>werden oder der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder 2b BauGB. Vor dem Hintergrund, dass für ein Teilbereich des geplanten Geltungsbereichs ein Bebauungsplan existiert (BP „Einzelhandel am Glockenloch“; festgesetzte Gebietsart: GE) bzw. es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt (ggf. mit GI-typischen Betrieben), sollte hier noch eine Ergänzung bzgl. des Vorliegenden der Voraussetzungen des § 13 BauGB erfolgen.</p>	
<p><b>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b></p> <p>Nach der Festsetzung des Bebauungsplans „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ von 2006 wurden ein Großteil der Flächen als GI festgesetzt. In einem Industriegebiet gelten die Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und nachts. Im Bebauungsplan „Salmenkopf/Glockenloch“ sollen alle Flächen als GE festgesetzt werden. In einem Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.</p> <p>Es ist ersichtlich, dass die Änderung des Gebietes immissionsschutztechnisch bedeutsam ist. Wir haben Bedenken, dass durch das geplante Gewerbegebiet im Vergleich zum vorherigen Industriegebiet aus immissionsschutztechnischer Sicht ein Gebiet mit einer hohen Schutzwirkung entsteht. Dies könnte zu einem planerischen Konflikt führen, so dass zukünftig immissionsschutztechnisch in die Rechte der bestehenden Firmen eingegriffen werden muss (Lärmschutzmaßnahmen).</p> <p>Gemäß Ziffer 1.1.3 der Festsetzung des Bebauungsplans „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ war im GE (Flst. 4304/31) chemisch-physikalische Behandlungsanlagen mit Zwischenlager zulässig. In der Festsetzung des Bebauungsplans „Salmenkopf/Glockenloch“ wäre diese anzupassen.</p> <p>Gemäß Ziffer 1.1.4 der Festsetzung des Bebauungsplans „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ waren im GEe nur Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bebauungsplan „Salmenkopf/Glockenloch“ soll jedoch ein GE festgesetzt werden. Da sich ein Wohngebiet in der Nähe von diesem Gebiet befindet, kann die Änderung des GEe zu einem GE zu Konflikten</p>	<p>Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überarbeitet. Dabei werden Teilbereiche als Industriegebiet und der genannte Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind damit nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan wird nochmals ausgelegt.</p> <p>Für den genannten Teilbereich wird die Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung um die immissionsschutzrechtlich genehmigte Nutzung erweitert.</p> <p>In dem nunmehr festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (s. o.) wird die Zulässigkeit auf „nicht wesentlich störende“ Betriebe begrenzt.</p>

<p>führen. Wir regen an, die Änderung durch eine schalltechnische Untersuchung zu betrachten.</p>	
<p><b>Amt für Umweltschutz</b></p> <p>Schutzgut Klima: Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.</p> <p>Beleuchtung: Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen auch im Innenbereich sollte eine Insekten- /Fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Es sollten „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).</p> <p>Ergebnis: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken. Generell sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten. Zur Klärung ob bei zukünftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich Verbotstatbestände ausgelöst werden können, sollten im Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden. (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019)</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Genehmigung von Vorhaben zu beachten. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Er enthält keine Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen oder zum zulässigen Versiegelungsgrad. Diese sind auf Grundlage von § 34 BauGB und unter Beachtung anderer gesetzlicher Regelungen zu definieren.</p>

**Beschlussvorschlag**

- Mit dem Einfachen Bebauungsplan erfolgt ausschließlich eine Regelung zur Art der baulichen Nutzung. Darüber hinaus sind Vorhaben weiterhin nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.
- In den Geltungsbereich miteinbezogen werden die derzeit nicht-überplanten gewerblichen Flächen in Freistett. Der Geltungsbereich wird um zwei Flurstücke im Nordosten ergänzt und angepasst. Der Bebauungsplan ist hierfür nochmals auszulegen.
- Der Überschwemmungsbereich bei Extrem-Hochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) wird nachrichtlich ergänzt.
- Die bestehende Altlastverdachtsfläche wird in der Begründung ergänzt.
- Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird gegliedert. Teilbereiche werden entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur als Industriegebiet, Teile als Gewerbegebiet und Teile als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- Betriebswohnungen werden aufgrund des erheblichen Bestandes ausnahmsweise zugelassen.
- „Unselbständige Verkaufsstätten“ sind weiterhin nur ausnahmsweise zulässig.
- Die Begründung wird hinsichtlich der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ergänzt.

**4 Polizeipräsidium Offenburg**

<b>Stellungnahme vom 15.08.2022</b>	<b>Behandlung</b>
das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegenüber dem einfachen Bebauungsplan "Salmenkopf-Glockenloch" in Rheinau-Freistett.	Keine Anregungen oder Bedenken.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>	

## 5 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Stellungnahme vom 21.09.2022	Behandlung
<p>Beim Plangebiet mit ca. 38 ha handelt es sich um einen Teilbereich der Freistetter Gewerbegebiete, welcher nahezu vollständig bebaut ist. Er umfasst u.a. ein größeres Fachmarktzentrum mit mehreren, z.T. sogar großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche durchweg zentrenrelevante Sortimente vertreiben und als Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.4.8 des Regionalplan einzustufen sind. Laut Begründung sind bisherige Bebauungspläne für den Geltungsbereich gerichtlich aufgehoben oder ihre Gültigkeit steht rechtlich wohl in Frage. Daher sei der Bereich aktuell als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen, was die Zulässigkeit von weiterem Einzelhandel implizieren würde. Es soll nun anlassbezogen ein neuer, einfacher Bebauungsplan zur Steuerung von Einzelhandel aufgestellt werden.</p> <p>Der Fachmarktstandort befindet sich in deutlich abgesetzter reiner Gewerbegebietslage und ist ausschließlich „autokundenorientiert“ (s. GMA S. 21). In keinem Fall ist er als städtebaulich integriert einzustufen. Auch liegt er nicht im per Regionalplan für die Stadt Rheinau räumlich abgegrenzten Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.</p> <p>Der vorgesehene grundsätzliche Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel wird begrüßt. Begründet wird er jedoch ausschließlich mit nicht erwünschten neuen solcher Betriebe sowie dem Ziel einer städtebaulichen Verträglichkeit.</p> <p>Für die sechs Bestandsbetriebe sollen mit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO jeweils Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen, außerdem für die beiden Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsflächenerweiterung um 10 % planungsrechtlich zulässig sein. Es wird angeregt zu prüfen, ob eine Erneuerung der Märkte, v.a. aber ob eine Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter um 10 % tatsächlich rechtssicher festgesetzt werden kann.</p>	<p>Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten resultiert vorrangig aus den Vorgaben der Regionalplanung (Ziffer 2.4.4 des Regionalplans). Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau nimmt diese Vorgaben auf und konkretisiert sie. Demnach soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Hierfür ist im Einzelfall eine begrenzte Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich, um eine Anpassung an veränderte Kundenwünsche zu ermöglichen.</p> <p>Die gewählte Regelung mit einer Fremdkörperfestsetzung ist das Ergebnis einer Abstimmung mit Regierungspräsidium und Regionalverband.</p>

<p>Die IHK war bei den diversen Abstimmungsgesprächen nicht eingebunden, deren Ergebnisse sind nicht bekannt. Wir verweisen jedoch auf die uns aktuell übermittelte Stellungnahme des Regionalverbandes vom 09.09.2022 und dessen Ausführungen. Wie auch der Regionalverband ausführt, sind bspw. Darstellungen in der Begründung auf den Seiten 11 und 12 zum Teil nicht korrekt oder nicht nachvollziehbar.</p> <p>Zudem erscheint es aus unserer Sicht nicht schlüssig (und ggf. auch rechtlich angreifbar?), dass gerade bzw. nur für die beiden peripheren Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept (und Regionalplan?) zugelassen werden soll, obwohl das Sortiment Lebensmittel/Getränke bzw. die hier bestehenden größeren Anbieter gerade im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rheinau – zudem auch Teilbereich des o.a. Vorranggebietes – eine tragende frequenzbringende Rolle spielt bzw. spielen! Auch dies würde u. E. für eine „kleine“ Erweiterungslösung (einheitlich für alle sechs Betriebe) außerhalb des Bebauungsplanes sprechen (Stichwort Befreiung).</p> <p>Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im GE können ohne Weiteres mitgetragen werden.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Teilen überarbeitet und angepasst. Die Zielsetzung der o.g. Verkaufsflächenerweiterungen - Sicherung der bestehenden Betriebe - wird dabei konkretisiert.</p> <p>Lediglich bei den zwei genannten Lebensmittelmärkten ist in Zukunft von der Notwendigkeit einer geringfügigen Erweiterung der Verkaufsflächen auszugehen, da diese Märkte verstärkt auf veränderte Kundenwünsche angepasst werden müssen. Die anderen Märkte (Drogerie, Textil, Schuhe) weisen Verkaufsflächen in bereits allgemein etablierter Größe auf. Die Notwendigkeit zur Erweiterung der Verkaufsflächen ist hier nicht erkennbar. Grundsätzlich ist jedoch eine Modernisierung ggf. mit baulicher Erweiterung möglich, sofern die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten begründet sich vorrangig aus den Vorgaben der Regionalplanung.</li> <li>• Die Fremdkörperfestsetzung ermöglicht Modernisierungen an allen sechs Einzelhandelsbetrieben. Begrenzte Verkaufsflächenerweiterungen werden jedoch nur den beiden Lebensmittelmärkten eingeräumt.</li> </ul>	

**6 Handelsverband Sübaden e. V.**

<b>Stellungnahme vom 19.09.2022</b>	<b>Behandlung</b>
<p>Es ist sicher richtig und wichtig, dass an diesem peripher gelegenen Standort nun eine Steuerung des Einzelhandels vorgenommen wird, indem ein Gewerbegebiet unter Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt wird. Als unzulässig werden Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß einer Rheinauer Sortimentsliste explizit erwähnt.</p> <p>Unklar ist, was unter sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher zu verstehen ist.</p> <p>Nachdem in diesem Areal bereits verschiedene Lebensmittelmärkte und Fachmärkte angesiedelt sind, sollen diese über eine Fremdkörperfestsetzung ihren Bestand auch dauerhaft erhalten können. Somit können nur in den nicht genannten Parzellen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sich nicht neu etablieren. Für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sind die raumordnerischen Ge- und Verbote in Verbindung mit dem Regionalplan einzuhalten.</p>	<p>Auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden sonstige, mit Einzelhandelsbetriebe vergleichbare Handelsbetriebe aufgeführt. Hierbei handelt es sich um Betriebe, die nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben</p> <p>Die Etablierung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Die Fremdkörperfestsetzung ist auf die bereits bestehenden Betriebe begrenzt. Für diese wird ein Entwicklungsspielraum geschaffen, im Falle der beiden Lebensmittelmärkte auch unter geringfügiger Vergrößerung der Verkaufsfläche.</p>
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fremdkörperfestsetzung dient der Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe. Eine Neuansiedlung von Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.</li> </ul>	

**7 Stadt Achern**

<b>Stellungnahme vom 16.08.2022</b>	<b>Behandlung</b>
<p>Wir können Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadt Achern keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Von einer weiteren Beteiligung am formellen Bebauungsplanverfahren kann abgesehen werden.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>

<b>Beschlussvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

## 8 Stadt Renchen

<b>Stellungnahme vom 17.08.2022</b>	<b>Behandlung</b>
Zu den Festlegungen des o.g. Bebauungsplanes werden keine Bedenken und Anregungen geäußert. Da die Belange der Stadt Renchen durch die Planung nicht berührt werden, ist eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich.	Keine Anregungen oder Bedenken.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>	

## 9 Stadt Oberkirch

<b>Stellungnahme vom 23.08.2022</b>	<b>Behandlung</b>
Seitens der Stadt Oberkirch bestehen gegen den einfachen Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch“ in Rheinau-Freistett keine Einwände. Ebenso liegen unsererseits keine Planungs- und Bauabsichten vor, die Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans haben könnten.	Keine Anregungen oder Bedenken.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>	

Keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 4 (Straßenwesen und Verkehr)
- Handwerkskammer Freiburg
- Stadt Lichtenau
- Stadt Kehl
- Gemeinde Appenweier
- Commune de Gamsheim

## **B    Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.