

## Flächennutzungsplan 2025 - 1. Änderung der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

### Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen (Kurzfassung) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anlässlich der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (04.12.2017 - 12.01.2018)

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 <b>Polizeipräsidium Offenburg</b>	01.12.2017	Keine Einwände gegenüber der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Stadt Rheinau.	Kenntnisnahme
		Es gilt jedoch zu beobachten, ob die getroffenen Maßnahmen an der Unfallhäufungsstelle am Knoten L 87 / Oberfeldstraße in Freistett und verlängerte Weiherstraße in Rheinbischofsheim ausreichend sind. Im Bebauungsplanverfahren wurde andererseits durch die Stadt Rheinau darauf hingewiesen, dass das Baugebiet <b>Quan</b> in Rheinbischofsheim ausreichend leistungsfähig über das innerörtlich vorhandene Straßennetz erschlossen werden kann.	Kenntnisnahme
		In der Anlage ist eine Auswertung des vorgenannten Knotenpunktes nach der 3-Jahres-Karte-Personenschaden beigefügt.	Kenntnisnahme
2 <b>Stadt Achern</b>	05.12.2017	Keine Bedenken Es werden keine Belange der Stadt Achern berührt.	Kenntnisnahme
3 <b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b>	05.12.2017	Der gesamtfortgeschriebene Regionalplan ist seit dem 22.09.2017 rechtskräftig. Die Begründung ist entsprechend zu aktualisieren.	<b>Der FNP wurde bezüglich der Aussagen zum Regionalplan aktualisiert.</b>
		<b>Änderungsbereich „Neuländ II“, Freistatt:</b> Als Ausgleich soll auf 8,252 ha Wohnbaufläche im Gebiet „Langesträng/Menzenbühnd“ verzichtet werden. Der Flächentausch wurde von der Stadt Rheinau mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt. Aufgrund des Flächentauschs muss die Flächenbedarfsfrage nicht neu gestellt werden.	Kenntnisnahme

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
zu 3 Regionalverband Südlicher Oberrhein		<b>Sonderbaufläche "Lebensmitteleinzelhandel und Gastro-nomie", Freistett:</b> Planungsanlass ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der die Verlagerung des Penny-Marktes auf ein südlich benachbartes Grundstück sowie die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 600 qm auf 1.000 qm umfasst. Zu der Penny-Verlagerung wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse, Stand 09.03.2017, erarbeitet. Die Planung wurde mit den Raumordnungsbehörden abgestimmt.	Kenntnisnahme
		Wir weisen darauf hin, dass für die Sonderbaufläche „Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie“ keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte .	Kenntnisnahme
		<b>Änderungsbereich "Quan", Rheinbischofsheim:</b> Die neu hinzugekommene Wohnbaufläche von 1,3 ha wird ausgeglichen durch Umwandlung von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche im Gebiet „Quan“ selbst (0,3 ha) sowie im Gebiet „Ringelplatz“ (1,0 ha). Der Flächentausch wurde von der Stadt Rheinau mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt. Aufgrund des Flächentauschs muss die Flächenbedarfsfrage nicht neu gestellt werden.	Kenntnisnahme
		<b>Änderungsbereich "Sport- und Freizeitgaststätte", Rheinbischofsheim:</b> keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
		<b>Änderungsbereiche "Halloh IV", Holzhausen, sowie "Orteingang Linx-Nord", Linx:</b> Die Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB bedarf keines formellen Verfahrens und hätte nicht im Rahmen einer FNP- Änderung erfolgen müssen. Da nach § 6 (5) BauGB jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann, begrüßen wir die zeitnahe Berichtigung des Flächennutzungsplans. Das vom Regierungspräsidium Freiburg geführte Raumordnungskataster AROK ist dem aktualisierten Flächennutzungsplan anzupassen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
4 Stadt Oberkirch	14.12.2017	Die Belange der Stadt Oberkirch sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme
5 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft	12.12.2017	<p>Zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Stadt Rheinau haben wir mit Schreiben vom 24.11.2016 bereits Stellung bezogen. Wir verweisen auf diese Stellungnahme und halten sie in vollem Umfang aufrecht.</p> <p>Im Rahmen der 1. Änderung sollen insbesondere Änderungen, die durch Bebauungsplanverfahren bereits rechtsgültig sind oder im Parallelverfahren entwickelt werden, im Flächennutzungsplan durchgeführt werden.</p> <p>Zu den im Änderungsverfahren erfassten Flächen haben wir bereits im Bebauungsplanverfahren Stellung genommen: Im einzelnen sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplanverfahren „Neuländ II“ im Stadtteil Freistett: Stellungnahmen v. 6.12.2016 und v. 30.11.2017</li> <li>- Bebauungsplanverfahren „Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie“ ("Hauptstraße Süd") im Stadtteil Freistett: Stellungnahmen vom 22.11.2016 und vom 2.6.2017</li> <li>- Bebauungsplanverfahren „Quan“ im Stadtteil Rheinbischofsheim: Stellungnahmen v. 12.7.2016 u. v.12.10.2017</li> <li>- Bebauungsplanverfahren „Sport- und Freizeitgaststätte“ im Stadtteil Rheinbischofsheim: Stellungnahmen vom 22.7.2013 und vom 18.5.2016</li> <li>- Bebauungsplanverfahren „Halloh IV“ im Stadtteil Holzhausen: Stellungnahme vom 29.3.2016</li> <li>- Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel“ ("Ortseingang Linx Nord") im Stadtteil Linx: Stellungnahmen vom 12.5.2014 und vom 8.9.2014</li> </ul> <p>Wir verweisen auf diese Stellungnahmen und halten sie in vollem Umfang aufrecht.</p> <p>Zwar ist auch ein Umweltbericht beigefügt, die Landwirtschaft betreffende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können jedoch nur im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden.</p> <p>Eine Stellungnahme zum Umweltbericht ist im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nicht erforderlich.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahmen vom 24.11.2016 wurden im Stadtrat bereits beraten (<b>s. Anlage Nr. 17 v. 24.11.2016</b>).</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen wurden bzw. werden in den Bebauungsplanverfahren abgehandelt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
6 Deutsche Telekom Technik GmbH	27.12.2017	Keine Einwände. Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom. Auf das Übersenden von Bestandsplänen wird zum jetzigen Zeitpunkt aus Gründen der Aktualität und der Größe des Plangebietes verzichtet.	Kenntnisnahme
7 IHK Südl. Oberrhein	19.12.2017	Grundsätzlich gilt unsere Stellungnahme vom 21.11.2016 weiterhin. Zur Wohnbaufläche <b>Neuländ II</b> in Freistett möchten wir zum Abschnitt „Bestandssituation“ auf S. 4 der Begründung ergänzend noch folgende Anmerkungen machen: Liegt das Gelände der ehemaligen Zigarrenfabrik tatsächlich im Plangebiet oder nicht doch außerhalb? Diese Fläche ist unserer Kenntnis nach von der Stadt - durch Umnutzung der Fabrikgebäude - ebenfalls für Wohnungen vorgesehen. Sie wurde jedoch nicht in den B-Plan aufgenommen, da man hier wohl über § 34 BauGB gehen wollte. Für den Fall wäre es u.E. notwendig, das Areal mit in die aktuelle FNP-Änderung aufzunehmen. (Bitte korrigieren Sie beim erwähnten Gewerbebetrieb noch, dass es sich hier um ein Unternehmen des produzierenden Gewerbes für Medizinprodukte (keine Bioprodukte) handelt.) Zur neu aufgenommenen <b>Sonderbaufläche für einen großflächigen Lebensmittelmarkt</b> in Rheinau-Freistett (Verlagerung/ Vergrößerung Penny-Markt) möchten wir anregen, im Text und den Bewertungsbögen dies sowie den entsprechenden Paragraphen der Baunutzungsverordnung zu ergänzen, bspw. in der Weise „Sonderbaufläche „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Absatz 3 BauNVO“. Dies würde auch den Vorgaben des Einzelhandelserlasses entsprechen.	Die Stellungnahme vom 21.11.2016 wurden im Stadtrat bereits beraten ( <b>s. Anlage Nr. 11 v. 21.11.2016</b> ).  Die ehemalige Zigarrenfabrik liegt außerhalb der FNP-Änderungsfläche.  Sie soll nicht in die FNP-Änderung aufgenommen werden, um <b>das Planungsvorhaben mit Wohnungen auf Grundlage von § 34 BauGB realisieren zu können</b> .  <b>Korrektur erfolgt.</b>  <b>Die Erläuterungen zur Verlagerung / Vergrößerung des Penny-Marktes werden bezüglich § 11 Abs. 3 BauNVO ergänzt.</b>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
8 BUND Ortsgruppe Rheinau	09.01.2018	Wir begrüßen natürlich, dass für die Baugebiete „Neuländ II“ und „Quan“ vorhergehende ausgewiesene Flächen aus dem FNP wieder herausgenommen werden. Zu den in der 1. Änderung des FNP 2025 der Stadt Rheinau auf Seite 2 aufgeführten einzelnen Bebauungsplänen in Freistett und Rheinbischofsheim hatten wir unsererseits schon Einzelstellungen abgegeben, und warten bis dato auf Rückmeldungen Ihrerseits. Über eine Rückmeldung Ihrerseits, wann und in welcher Form wir von Ihnen bzw. von den verantwortlichen staatlichen bzw. kommunalen Organen eine Antwort zu unseren Stellungen bekommen werden, wären wir Ihnen sehr verbunden.	Kenntnisnahme  Die Stellungnahmen zu Bebauungsplänen werden im Rahmen der jeweiligen Bebauungsverfahren bearbeitet.  Diese Stellungnahme des BUND liegt auch dem Büro FSP vor.
9 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	09.01.2018	<b>Geotechnik</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse für das gesamte Plangebiet des Flächennutzungsplans können unter <a href="http://maps.lgrb-bw.de/">http://maps.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <a href="http://geogefahren.lgrb-bw.de/">http://geogefahren.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.“ Bzgl. <b>Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau</b> und <b>Geotopschutz</b> keine Hinweise oder Anregungen.	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme (Betrifft Bebauungsverfahren)  Kenntnisnahme
10 Landratsamt Ortenaukreis	12.01.2018	<b>I. Baurechtsamt</b> Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis. Eine abschließende Stellungnahme zu dem übersandten Entwurf kann deshalb derzeit nicht erfolgen.	Kenntnisnahme

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
zu 10 Landratsamt Ortenaukreis		<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Feststellungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höherer Raumordnungsbehörde und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.</p> <p>S. 1 oben, Ziffer 3.4.1 und Ziffer 5: Der Bebauungsplan „<b>Ortsrand Linx - Nord</b>“ in Linx wurde nicht in einem § 13 a BauGB sondern in einem Regelverfahren aufgestellt. Eine Berichtigung des FNP gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb nicht zulässig. Die Änderung des FNP ist im FNP-Änderungsverfahren abzuhandeln. Die entsprechenden Stellen der Begründung incl. des Umweltberichts sind zu ändern. Im Umweltbericht kann u.E. analog den BP „Neuland II“, „Quan“, ... auf die im Bebauungsplanverfahren erstellten Gutachten etc. zurückgegriffen werden.</p> <p>Ziffer 1: Hier sollte der Vollständigkeit noch ergänzt werden, dass auch die SO-Fläche „<b>Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie</b>“ Inhalt der Änderung ist.</p> <p>In Ziffer 3.1.1 sollte der Vollständigkeit halber noch darauf hingewiesen werden, dass die überplante Fläche außerhalb von Überschwemmungs- und Risikogebieten liegen.</p> <p>In Ziffer 3.1.1, Lärmschutz wird auf ein Schallschutzgutachten verwiesen. Es sollte kurz das Ergebnis dargestellt und eine Aussage darüber getätigt werden, dass aus immissionsschutz-rechtlicher Sicht gegenüber einer Flächenausweisung als Wohnbaufläche keine Bedenken bestehen.</p> <p>S. 6 oben (<b>Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie</b>): Der zweite Absatz findet sich bereits im ersten Absatz. Der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplans ging am 08.12.2017 beim Landratsamt ein. Die Begründung ist, je nach Stand des Bebauungsplanverfahrens, im Fortgang des FNP-Änderungsverfahrens anzupassen.</p> <p>S. 6 Mitte, Regionalplan: Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten erstellt, welches die regionalplanerischen Anforderungen an den geplanten Lebensmitteleinzelhandelsmarkt beleuchtet. Dies und dass mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> die raumordnerischen Vorgaben eingehalten sind, sollte ergänzt werden.</p>	<p>Die Vorlage der erforderlichen Unterlagen beim LRA ist von der Stadt zu veranlassen.</p> <p>s. Stellungnahme Nr. 12</p> <p><b>Im FNP wird bezüglich des Bebauungsplans "Ortsrand Linx – Nord" auf das erfolgte Regelverfahren und die dabei zugrunde gelegten Gutachten hingewiesen.</b></p> <p><b>Hierauf wird unter Ziff. 1 noch hingewiesen.</b></p> <p><b>Hierauf wird unter Ziff. 3.1.1 noch hingewiesen (Neuland II).</b></p> <p><b>Unter Ziff. 3.1.1 wird auf den Inhalt des Schallschutzgutachtens noch hingewiesen (Neuland II).</b></p> <p><b>Korrektur erfolgt. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.</b></p> <p><b>Das Gutachten bezüglich der regionalplanerischen Anforderungen wird in der Begründung zur FNP-Änderung ergänzend aufgeführt.</b></p>

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
zu 10 Landratsamt Ortenaukreis		<p>S. 6 unten (<b>Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie</b>): Zum Thema Lärmschutz wird auf eine schalltechnische Untersuchung verwiesen. Es sollte kurz das Ergebnis dargestellt und eine Aussage darüber getätigt werden, dass aus immissions-schutzrechtlicher Sicht im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen gegenüber einer SO-Flächenausweisung keine Bedenken bestehen. Ziffer 3.2.2, Überschwemmungsgebiet: Es sollte noch ergänzt werden, dass die Fläche auch nicht in einem Risikogebiet liegt. Ziffer 6.1.2: Dort wird richtigerweise die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> dargestellt. Auch findet sich eine maximale Fläche hinsichtlich einer gastronomischen Nutzung (250 m<sup>2</sup>). U.E. ist eine Begrenzung der Gaststättenflächen raumordnerisch nicht erforderlich. Eine Begrenzung ist zulässig, soweit die plangebende Gemeinde aus städtebaulicher Sicht eine solche Vorgabe als erforderlich ansieht.</p> <p><b>II. Vermessung und Geoinformation</b> <u>Untere Vermessungsbehörde:</u> Keine Bedenken oder Anregungen. <u>Untere Flurneuerungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuerungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p><b>III. Amt für Landwirtschaft</b> <i>wie Stellungnahme Nr. 5</i></p> <p><b>IV. Amt für Waldwirtschaft</b> <u>Waldinanspruchnahmen</u> Die 1. Änderungsplanung sieht keine Waldinanspruchnahmen vor.</p>	<p><b>Auf den Inhalt der schalltechnischen Untersuchung wird noch hingewiesen.</b></p> <p><b>Eine entsprechende Ergänzung erfolgt unter Ziff. 3.2.2. (Sport- und Freizeitgaststätte).</b> Kenntnisnahme (Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie) <b>Eine Begrenzung der gastronomischen Nutzung ist nicht erforderlich und von der Stadt auch nicht beabsichtigt. Sie wird deshalb auch nicht in der FNP-Änderung aufgeführt.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>s. Stellungnahme Nr. 5</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 10 Landratsamt Ortenaukreis		<p><u>Waldabstand</u> Das Sondergebiet „<b>Sport und Freizeitgaststätte</b>“ auf Gemarkung Rheinbischofsheim grenzt unmittelbar an Kommunalwald der Stadt Rheinau. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits mit Schreiben vom 08.07.2013 und 02.05.2016, Az.: 621.4 zum Waldabstand Stellung bezogen und daraufhin gewiesen, dass der von der LBO geforderte Mindestabstand von mindestens 30 Metern von Gebäuden zu Wald unterschritten ist. Bezüglich Details verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 08.11.2017, Az.: 621.3. Unter Berücksichtigung der Waldabstandsfrage bestehen keine forstfachlichen Einwände oder Bedenken gegenüber der Offenlage der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p><b>Auf die Unterschreitung des Waldabstands wird ergänzend hingewiesen.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
		<p><b>V. Straßenbau</b> Zu dem Flächennutzungsplan wurde bereits mit Schreiben vom 6. Oktober 2008 eine grundsätzliche Stellungnahme abgegeben. Zum jetzigen Zeitpunkt werden zur 1. Änderung keine weiteren Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht. Die Details sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in den einzelnen Bebauungsplan-verfahren abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme (2008 war dieses Änderungsverfahren noch nicht eingeleitet). Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
		<p><b>VI. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b> Unter anderem soll auf der Gemarkung Freistett mit der Wohnbaufläche „<b>Neuländ II</b>“ Wohnnutzung etabliert werden. Westlich angrenzend an diese geplante Wohnbaufläche soll eine Teilflächen für gewerbliche Nutzung bestehen bleiben. Wir weisen, wie bereits in der fachtechnischen Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 2025 vom 28.11.2016 darauf hin, dass eine derartige Gemengelage einen Konflikt im Sinne des Immissionsschutzes darstellt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme vom 29.11.2016 wurde im Stadtrat bereits beraten (<b>s. Anhang Nr. 16 v. 29.11.2016</b>).</p>

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
zu 10 Landratsamt Ortenaukreis		<p>Durch das Heranrücken von Wohnbebauung und die damit einhergehende Erhöhung der Schutzbedürftigkeit umgebender Flächen würden die Entwicklungspotentiale des verbleibenden Gewerbebetriebs stark eingeschränkt. Eine künftige Betriebserweiterung oder ein Betriebswechsel, mit Ausschöpfung der Richtwerte nach Nr. 6 TA-Lärm für Gewerbegebiete ist dann nur unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit von angrenzender Wohnbebauung zulässig.</p> <p>Andererseits gilt, sofern keine Änderung des Betriebs stattfindet der Bestandschutz. Dies kann bedeuten, dass die Schall-Immissionsrichtwerte an Wohnbebauung nur durch kostenintensive Schallschutzmaßnahmen seitens der Wohnbebauung eingehalten werden können.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf die fachtechnische Stellungnahme des Amtes für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht zu den Bebauungsplänen „Neuland II“ (vom 12.12.2017) und „Sport- und Freizeitgaststätte Rheinbischofsheim“ (vom 14.06.2016), sowie die entsprechenden Stellungnahmen zu den anderen Bebauungsplänen.</p>	<p>Kenntnisnahme <b>Dies wurde bereits im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.</b> Der Stadt Rheinau sind die Konsequenzen bekannt. <b>Die Stadt Rheinau gibt der Wohnbebauung an dieser Stelle Priorität</b> (s. auch Stellungnahme Nr. 7).</p>
		<p><b>VII. Amt für Umweltschutz</b> Die naturschutzfachliche Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>Kenntnisnahme Diese Stellungnahmen betreffen Bebauungspläne und wurden bzw. werden in dem jeweiligen Bebauungsplanverfahren abgehandelt.</p>
		<p><b>VIII. Gesundheitsamt</b> Bei Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Ggf. sind Vorgaben im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Im Übrigen verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme vom 07.11.16.</p>	<p>s. Stellungnahme Nr. 15</p>
		<p><b>IX. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b> Keine Einwendungen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung. Diese behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu beachten. Ergänzungen hierzu sind keine erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme Erforderliche Vorgaben wurden bzw. werden in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren festgelegt (<b>s. Anhang Nr. 15, LRA vom 24.11.2016</b>).</p> <p>Kenntnisnahme (<b>s. Anhang Nr. 15, LRA vom 24.11.2016</b>).</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
11 BLHV Achern	12.01.2018	Grundsätzlich begrüßen wir die Weiterentwicklung einer gesunden und attraktiven Gemeinde wie es die Stadt Rheinau ist.	Kenntnisnahme
		Es ist uns ein wichtiges und existenzielles Anliegen, auf welches wir immer wieder hinweisen müssen: Durch die in den Planungsunterlagen beschriebenen Vorhaben werden regelmäßig landwirtschaftliche Nutzflächen für immer der Bewirtschaftung entzogen. Dies bedeutet für viele landwirtschaftliche Betriebe einen weiteren und anhaltenden Rückgang ihrer wichtigsten Betriebsgrundlage: Grund und Boden. Dieser Grund und Boden ist nicht vermehrbar, wobei die Flächenausstattung entscheidend ist für den wirtschaftlichen Erfolg unserer Bauern.	Kenntnisnahme
		Zusätzlich zur Bebauung der Fläche opfert die Landwirtschaft Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dieser Ausgleich ist zwar notwendig, es kann aber nicht sein, dass wir mit unserer Fläche dann doppelt zur Kasse gebeten werden.	Kenntnisnahme (Flächenbeanspruchende Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplanverfahren geprüft.)
		Wir fordern Sie auf, so Flächen schonend wie möglich zu planen und zu bauen. Dazu gehört neben der Innenverdichtung in den Ortsettern auch auf das notwendige Maß zugeschnittene Baugrundstücke. Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht zusätzliche Fläche verbrauchen, es können über Ökotoomaßnahmen für den Naturschutz sinnvolle und für die Landwirtschaft Flächen schonende Maßnahmen angegangen werden.	Kenntnisnahme
12 <b>Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</b>	16.01.2018	<u>Ausweisung Wohnbauflächen „Quan“ unter Verzicht auf Wohnbaufläche „Ringelplatz-Erweiterung“, Rheinbischofsheim</u> Sofern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei der Planung hinreichend berücksichtigt werden können, bestehen keine raumordnerischen Bedenken zum vorgesehenden Flächentausch.	Natur- und Landschaftsschutz werden berücksichtigt (s. auch Stellungnahme Nr. 15).

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 12 <b>Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</b>		<u>Bebauungsplan „Halloh IV“ und Bebauungsplan „Ortsrand Linx-Nord“</u> Für beide rechtskräftige Bebauungspläne ist bauplanungsrechtlich eine Erläuterung der Ausweisung mit Flächenumfang, Art der Nutzung und Planungsziel mit Begründung, eine räumliche Darstellung des Plangebiets sowie die Aufnahme der Planungen in die Flächensteckbriefe des Umweltberichts erforderlich. Auch wenn beide Ausweisungen auf einer bereits rechtskräftigen Planung beruhen und der Flächennutzungsplan angepasst wird, stellen die Bauflächenausweisungen einen Bestandteil der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Rheinau dar. Entsprechend sind die Ausweisungen räumlich darzustellen, die Art der Bodennutzung ist aufzuführen und zu begründen. Ebenso sind die beiden Ausweisungen als Bestandteil der 1. Änderung im Umweltbericht aufzuführen.	"Halloh IV" wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es erfolgt lediglich eine redaktionelle Berichtigung. <b>"Ortsrand Linx - Nord" wurde im Regelverfahren aufgestellt. Deshalb werden die Aussagen zu dem Bebauungsplan in der FNP-Begründung ergänzt hinsichtlich Art und Nutzung und Flächeninanspruchnahmen - auch im Umweltbericht.</b> (s. Stellungnahme Nr. 10, LRA - Baurechtsamt).
<b>13 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4 Straßenwesen u. Verkehr</b>	16.01.2018	Die Abteilung 4 nimmt zur 1. Änderung der Flächennutzungsplans 2025 nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge der Verkehrswege Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen. Gegen die 1. Änderung bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme
<b>14 Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst BW</b>	16.01.2018	Gegenüber unserer Stellungnahme vom 28.10.2016 ergeben sich keine Änderungen. Durch die geplanten Änderungen sind forstfachliche und -rechtliche Belange nicht betroffen.	<b>(s. Anhang Nr. 18 vom 28.10.2016).</b> Kenntnisnahme
<b>15 Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz</b>	15.01.2018	Stadtteil Freistett - Wohnbaufläche <b>"Neuländ II"</b> : Hierzu wurde bereits eine abschließende Stellungnahme vorgelegt. Im Ergebnis bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 15 LRA Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz		Sonderbaufläche " <b>Lebensmittehandel und Gastronomie</b> " vormals „Hauptstraße Süd“: Hierzu wurde eine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt. Im Ergebnis bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, jedoch sind artenschutzrechtliche Belange für Eidechsen notwendig und entsprechend naturschutzrechtlich umzusetzen.	Kenntnisnahme Dies wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.
		Stadtteil Rheinbischofsheim - Wohnbaufläche " <b>Quan</b> ": Hierzu wurde bereits eine abschließende Stellungnahme vorgelegt. Im Ergebnis bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
		Verzicht auf Wohnbaufläche " <b>Langesträng/Menzbühnd - Erweiterung</b> " im OT Freistett als Ausgleichsfläche zum Wohngebiet "Neuländ II. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Verzicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
		Stadtteil Rheinbischofsheim - Sondergebiet " <b>Sport- und Freizeitgaststätte</b> ": hierzu wurde bereits eine abschließende Stellungnahme vorgelegt. Im Ergebnis bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
		Redaktionelle Berichtigung des <b>FNP</b> im Bereich Wohngebiet " <b>Halloh IV</b> ": Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Berichtigung keine Bedenken.	Kenntnisnahme
	Stadtteil Linx – " <b>Ortsrand Linx-Nord</b> ": Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben im Ergebnis keine Bedenken.	Kenntnisnahme	
16 <b>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Umwelt, Ref. 53.3 Integriertes Rheinprogramm (IRP)</b>	23.01.2018	Von der genannten 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinau im Ortenaukreis sind Belange des Referat 53.3 – Integriertes Rheinprogramm (IRP) – berührt. Im Rahmen des IRP ist die Herstellung des Hochwasserrückhalteraum Freistett geplant. Vom Grundsatz gelten daher weiterhin die mit unserer Stellungnahme vom 10.08.2011 aufgeführten allgemeinen Hinweise zu dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau.	Kenntnisnahme  Die aufgrund der Stellungnahme vom 10.08.2011 in den FNP der Stadt Rheinau aufgenommenen Hinweise sind auch weiterhin gültig.

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>								
zu 16 RPFreiburg, Abt. Umwelt, Ref. 53.3 Integriertes Rheinprogramm (IRP)		Die im jetzigen Verfahren berücksichtigten Baugebiete „Neuländ II“ und „Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie“ in Freistett, sowie „Quan“ in Rheinbischofsheim liegen voraussichtlich im Auswirkungsbereich von bestehenden bzw. geplanten Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.	Kenntnisnahme								
		Zu den geplanten Maßnahmen bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten jedoch um Beachtung der Forderungen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bzgl. Bauen im Grundwasser.	Kenntnisnahme s. Stellungnahme Nr. 17								
17 Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	24.01.2018	Die mit Schreiben vom 27. November 2017 übersandte 1. Flächennutzungsplanänderung findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Altlasten genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.	Kenntnisnahme								
		<b>I. Altlasten</b> 1. Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans 2025 der Stadt Rheinau sind dem Landratsamt Ortenaukreis Altlasten, altlastverdächtige Flächen, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbestandorten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz – und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – dokumentiert.	Kenntnisnahme								
		<b>Änderungsbereich 6.1.1 „Neuländ II“</b>	Kenntnisnahme								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Gemeinde / Gemarkung</th> <th>Lage</th> <th>Name/Obj.Nr</th> <th>Bewertung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rheinau Gem. Freistett</td> <td>Flst.-Nr. 2608, 2609</td> <td>AS Robert-Bosch GmbH Obj.Nr. 01967</td> <td>B=Belassen zur Wiedervorlage Gefahrenlage hinnehmbar</td> </tr> </tbody> </table>				Gemeinde / Gemarkung	Lage	Name/Obj.Nr	Bewertung	Rheinau Gem. Freistett	Flst.-Nr. 2608, 2609	AS Robert-Bosch GmbH Obj.Nr. 01967	B=Belassen zur Wiedervorlage Gefahrenlage hinnehmbar
Gemeinde / Gemarkung	Lage	Name/Obj.Nr	Bewertung								
Rheinau Gem. Freistett	Flst.-Nr. 2608, 2609	AS Robert-Bosch GmbH Obj.Nr. 01967	B=Belassen zur Wiedervorlage Gefahrenlage hinnehmbar								

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
----------------	----------------	-------------------	---

zu 17 LRA Ortenaukreis –  
**Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Der Altstandort ist in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Kriterium „Gefahrenlage hinnehmbar“ eingestuft. Die Einstufung bedeutet, dass vorbehaltlich der bisherigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Bewertung stützt sich rechtlich auf § 4 Abs. 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), wonach unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit ein Grundwasserschaden, hier durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), toleriert werden kann. Dieser Altstandort bleibt im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG eine Altlastfläche, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BBodSchV konnte durch technische Erkundungen nicht ausgeräumt werden.

Kenntnisnahme

**Änderungsbereich 6.2.1 “Quan“**

Gemeinde / Gemarkung	Lage	Name/Obj.Nr	Bewertung
Rheinau Gem. Rheinbischofsheim	Flst.-Nr. 576	AS Kläranlage Rheinbischofsheim Obj.Nr. 02029	B=Belassen zur Wiedervorlage Anhaltspunkte – derzeit keine Exposition

Kenntnisnahme

Die im Zuge der Bewertung erfolgte Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der bisherigen Nutzung des Altstandortes im Änderungsbereich 6.2.1 kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch im Bauungsplan bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Kenntnisnahme

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
zu 17 LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		2. Im Flächennutzungsplan sollen daher gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.	Kenntnisnahme
		3. Der unter Punkt 1.1 genannte Altstandort ist gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB in dem Änderungsbereich 6.1.1 "Neuländ II" des Flächennutzungsplans zu kennzeichnen. Im schriftlichen Teil (Erläuterungsbericht) zum Flächennutzungsplan empfehlen wir, den o. g. Sachstand in einem Kapitel „Altlasten / altlastverdächtige Flächen“ aufzunehmen. Wir weisen im Hinblick auf die genannten Altstandorte darauf hin, dass durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen sowie Havarien immer wieder neue Altlastverdachtsflächen entstehen, die zu einer Fortschreibung bei der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung führen. Vor allem innerhalb von bebauten Flächenbereichen können daher auch in Zukunft neue Altlastverdachtsflächen bzw. Altstandorte und Schadensfälle nicht ausgeschlossen werden.	<b>Der Altstandort im Änderungsbereich "Neuländ II" wird im Plan gekennzeichnet. In die Begründung wird der unter Ziff. 1 aufgeführte Sachstand zu "Neuländ II" aufgenommen.</b>
		Das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – führt derzeit die 3. Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtigter Flächen und Altlasten (Nacherhebung) für die Stadt Rheinau durch.	Kenntnisnahme
		II. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Abwasserentsorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.	Kenntnisnahme
18 SWR Stuttgart	13.12.2017	Gegenüber unserer Stellungnahme vom 28.10.2016 haben sich keine Änderungen ergeben.	Kenntnisnahme
	28.10.2016	Wir weisen darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.	Kenntnisnahme

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
----------------	----------------	-------------------	---

**zu 18 SWR Stuttgart**

*Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.*

**Kenntnisnahme**

Planungsbüro Fischer, Freiburg, den 31.01.2018 BU-ba  
14.05.2018 BU-ta  148Töb05.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER   
Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
11 IHK Südl. Oberrhein	21.11.2016	<p><b>Fläche 1 in Freistett: Wohnbaufläche "Neuländ II" (ehemaliges Bosch-Areal)/ Verzicht auf Wohnbaufläche "Langesträng/Menzbühnd-Erw."</b></p> <p>Gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche an diesem Standort müssen derzeit vorsorglich Bedenken angemeldet werden. Mit dem nun vorgelegten Erstentwurf bleiben noch einige Fragen offen.</p> <p>Zunächst müsste u.E. die Begründung hinsichtlich der gewerblichen Bestandssituation ergänzt werden:</p> <p>Bislang wird hier nur festgestellt , dass der westliche Teilbereich der Fläche derzeit gewerblich genutzt wird. Wird diese Nutzung aufgegeben, die Betriebe verlagert etc.? Liegt das Gelände der ehemaligen Zigarrenfabrik heute brach oder wird sie derzeit gewerblich oder sonst wie genutzt? Auf was beziehen sich die angesprochenen "Entwicklungspotenziale", auf Wohnnutzungen?</p> <p>Vorausgesetzt, für die derzeit noch auf dem Gelände tätigen Betriebe findet sich im Einvernehmen mit diesen eine für sie vorteilhafte Lösung - was noch darzulegen wäre -, verbleibt unserer Kenntnis nach noch westlich (außerhalb der künftigen Wohnbaufläche) auf einer Gewerbefläche ein produzierendes Unternehmen der Medizinproduktebranche. Dieses wäre künftig allseitig von empfindlicher Wohnnutzung umgeben. Mit der Planung würde so eine Gemengelage erzeugt werden, neue Wohnbauflächen unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen angrenzen. Zudem würden dem Unternehmen am Standort Rheinau jegliche Entwicklungsmöglichkeiten genommen werden. Offen bleibt auch, wieso eine "geringe Größe" des Betriebes garantiert, dass es keine Nutzungskonflikte geben kann, wie es in der Begründung dargelegt wird. Es wird darum gebeten, auf diese Aspekte hinreichend einzugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Die Begründung wird bezüglich der Bestandssituation ergänzt.</b></p> <p>Die gewerbliche Nutzung in den derzeitigen Bestandsgebäuden wird aufgegeben. Die vorhandenen Betriebe sind von dem anstehenden Abbruch der Gebäude informiert. In der ehemaligen Zigarrenfabrik Flst.Nr. 2608 befindet sich bereits keine gewerbliche Nutzung mehr.</p> <p>Dieses Gebäude soll zukünftig für Wohnnutzungen umgebaut werden. Bezüglich der angrenzenden produzierenden Unternehmen der Medizinproduktebranche Flst.Nr 2616/4 wird auf das dem Bebauungsplan angehängte Gutachten des Büros Fichtner Water &amp; Transportation aus Freiburg verwiesen.</p>

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
<b>zu 11 IHK Südlicher Oberrhein</b>		<p>Wie der Presse zu entnehmen ist, liegen wohl bereits mehrere konkrete städtebauliche Entwürfe zur Entwicklung des Areals vor. Ob und wie mögliche Nutzungskonflikte ggf. schon baulich in den Varianten mit berücksichtigt worden sind, ist uns nicht bekannt.</p> <p>In obigem Zusammenhang wird auch die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche "Neuländ II", obwohl (mindestens) eine ähnlich große, in jedem Fall konfliktfreie Alternativfläche "Langesträng / Menzbühnd-Erw." im FNP bereits als W-Fläche dargestellt ist, zunächst in Frage gestellt.</p> <p><b>Fläche 2 in Rheinbischofsheim: Wohnbaufläche "Quan"</b> Keine Bedenken</p> <p><b>Fläche 3 in Rheinbischofsheim: Sonderbaufläche "Sport- und Freizeitgaststätte"</b> Keine Bedenken</p> <p><b>Fläche 4 in Holzhausen: Wohnbaufläche "Halloh IV"</b> Keine Bedenken</p> <p><b>Fläche 5 in Linx: Sonderbaufläche "Einzelhandel"</b> Der "zugehörige" vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ortseingang Linx Nord" ist ebenfalls bereits in Kraft getreten. Mit ihm soll - zur Grundversorgung der südlichen Stadtteile - ein noch kleinflächiger Lebensmittelmarkt ermöglicht werden. Dagegen wurden damals keine Bedenken erhoben. Zur Berichtigung des FNP der Stadt Rheinau hinsichtlich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes sind ebenfalls keine Bedenken zu erheben. Es wird angeregt, in der zeichnerischen Darstellung der S-Fläche "Einzelhandel" in Klammern "kleinflächiger Lebensmittelmarkt" anzufügen, um auch hier nochmals zu verdeutlichen, dass es sich von Marktgröße und Sortiment ausschließlich um Grundversorgung handeln kann.</p>	<p>Die konkreten Bauentwürfe für das Areal werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der IHK zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Mit der Ausweisung von Neuländ II wird ein Baugebiet in zentraler Lage ausgewiesen und damit dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>s. Stellungnahme des Regionalverbands Nr. 2</p>

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
<b>15 Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt</b>	24.11.2016	<p><b>V. Gesundheitsamt</b></p> <p><b>I. Freistett:</b></p> <p><u>1.Wohnbaufläche „Neuländ II“</u>            Im Westen grenzt ein Gewerbebetrieb an das Plangebiet an. Aufgrund der geringen Größe dieses Betriebes wird unter 3.1.1 davon ausgegangen, dass von ihm keine störenden Schallemissionen ausgehen, auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens reagiert werden müsste.            Hier sollte nach unserem Dafürhalten aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes eine Einzelfallprüfung, ggf. mit Lärmgutachten, erfolgen.</p> <p><b>II. Rheinbischofsheim:</b></p> <p><u>1.Wohnbaufläche „Quan“</u>            Bei Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln und entsprechenden Schutzmaßnahmen gegen evtl. Spritzmittelabdrift haben wir keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>2.Sonderbaufläche „Sport- und Freizeitgaststätte“</u>            Gemäß der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 5451.3/581 vom 31.01.15 wurde nachgewiesen, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des Plangebietes einer Einhaltung des Emissionskontingents nicht entgegensteht. Ggf. muss organisatorisch sichergestellt werden, dass die Nutzung bestimmungsgemäß erfolgt.</p> <p><b>III. Holzhausen</b></p> <p><u>1.Wohnbaufläche „Halloh IV</u>            Redaktionelle Berichtigung; keine Anregungen oder Bedenken</p> <p><b>IV. Linx</b></p> <p><u>1.Ortseingang Linx Nord</u>            Änderung des FNP gemäß dem BBP „Ortseingang Linx Nord“ im OT Linx; keine Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme s. Stellungnahme IHK, Nr. 11</p> <p>Wurde im Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt. Ein Gutachten von Fichtner Water &amp; Transportation liegt vor.</p> <p>Entsprechende Vorgaben sind bei der Erstellung des B-Plans zu berücksichtigen.</p> <p>Auf die Genehmigung des B-Plans und das Gutachten wird in der Begründung noch hingewiesen. s. oben, Baurechtsamt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
<b>15 Landratsamt Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b>	24.11.2016	<b>VI. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b> Keine Einwendungen. Wir bitten Sie jedoch, uns bei der Planung und Erstellung konkreter Bebauungspläne, die sich auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplans entwickeln, zu beteiligen, um die „abfallabfuhrtechnischen“ Belange – in Abstimmung mit dem Abfuhrunternehmen – prüfen und beurteilen zu können.	Kenntnisnahme Beteiligung der Abfallwirtschaft erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanverfahren.
<b>16 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz u. Abfallrecht</b>	29.11.2016	Unter anderem soll auf der Gemarkung Freistett mit der Wohnbaufläche "Neuländ II" Wohnnutzung etabliert werden. Westlich angrenzend an diese geplante Wohnbaufläche sollen 2 Teilflächen für gewerbliche Nutzung bestehen bleiben. Wir weisen darauf hin, dass eine derartige Gemengelage einen Konflikt im Sinne des Immissionsschutzes darstellt. Durch das Heranrücken von Wohnbebauung und die damit einhergehende Erhöhung der Schutzbedürftigkeit umgebender Flächen würden die Entwicklungspotentiale der verbleibenden Gewerbebetriebe stark eingeschränkt. Eine künftige Betriebserweiterung oder ein Betriebswechsel, mit Ausschöpfung der Richtwerte nach Nr. 6 TA-Lärm für Gewerbegebiete ist dann nur unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit von angrenzender Wohnbebauung zulässig. Andererseits gilt, sofern keine Änderung des Betriebs stattfindet der Bestandschutz. Dies kann bedeuten, dass die Schall-Immissionsrichtwerte an Wohnbebauung nur durch kostenintensive Schallschutzmaßnahmen seitens der Wohnbebauung eingehalten werden können. Diese Konfliktsituationen sind spätestens im jeweiligen qualifizierten Verfahren (Bebauungspläne) abzuhandeln. Auf der Gemarkung Rheinbischofsheim ist das Sondergebiet "Sport - und Freizeitgaststätte" geplant. Die Nutzung der Gaststätte und damit verbundene Schallimmissionen sind als Gewerbelärm zu betrachten und gesondert zu diskutieren.	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme s. auch Stellungnahmen IHK, Nr. 11 und LRA, Nr. 15  Von der Stadt Rheinau wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens deshalb das Büro Fichtner Water & Transportation mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.  Das schalltechnische Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (genehmigt 07.11.16) wurden die Schall-emissionen durch ein Gutachten ermittelt und berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
<b>17 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft</b>	24.11.2016	<p>Stellungnahmen des Amts für Landwirtschaft wurden zu folgenden Bebauungsplänen abgegeben:            B-Plan "Langesträng / Menzbühnd – Erw."            B-Plan "Quan"            B-Plan "Ringelplatz – Erw."            B-Plan Sonderbaufläche "Sport- und Freizeitgaststätte"            B-Plan "Halloh IV"            B-Plan "Ortseingang Linx – Nord"            Der Bebauungsplan "Neuländ II" lag uns bisher noch nicht zur Stellungnahme vor.</p> <p>Die neu geplanten Wohnbauflächen "Neuländ II" in Freistett und "Quan" in Rheinbischofsheim führen zu einer Neuinanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlich genutzter Flächen, bei denen es sich um Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I handelt. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 1995 (1.6) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen , ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.2.1).            Die im überplanten Bereich liegenden Böden bieten eine hohe Ertragssicherheit.            Auch hat die landwirtschaftliche Produktion auf den überplanten Flächen eine wesentliche regionale und überregionale Bedeutsamkeit. Eine wichtige Funktion kommt dem Erhalt der Selbstversorgung zu. Bei einer weltweiten Bevölkerungszunahme und damit verbundener Verknappung der Nahrungsmittel ist der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen mit guten Bonitäten, wie sie vor allem in Mitteleuropa vorliegen , zur Sicherung der allgemeinen Ernährungslage von großer Bedeutung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>"Neuländ II" wird dem Amt für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch vorgelegt.            Sowohl bei "Neuländ II" als auch "Quan" wurden nur landwirtschaftliche Flächen im unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch genommen. Die Flächen von "Neuländ II" waren bereits bisher größtenteils als Gewerbefläche ausgewiesen und sind umgeben von Wohnbebauung, so dass bei einer Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche mit neuen Konflikten zu rechnen wäre.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Verknappung der Nahrungsmittel ist in Mitteleuropa nicht zu erkennen.</p>

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
<b>zu 17 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft</b>		<p>Weiterhin kommen dem Boden wichtige Puffer-, Speicher- und Ausgleichsfunktionen zu.</p>	<p>Kenntnisnahme Dies wird durch entsprechende Maßnahmen - ggf. auch naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen - berücksichtigt.</p>
		<p>Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Die Wohnbaufläche "Quan" umfasst ca. 2,461 ha Wohnbaufläche. Verzichtet wird auf ca. 1,026 ha Fläche "Ringelplatz - Erw.". Hier ergibt sich eine Mehrausweisung von ca. 1,435 ha Wohnbaufläche.</p>	<p>Wie in der Begründung dargelegt, wird auch auf bisher ausgewiesene Flächen im Bereich Quan verzichtet, so dass sich keine Mehrausweisungen ergeben.</p>
		<p>In dem beigefügten Umweltbericht erfolgt in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinau die Umweltprüfung in Form von Bewertungsbögen für die geplanten Flächenausweisungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen können jedoch erst bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen. Sollten im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden.</p>	<p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p>
	<p>Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme Dies ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen.</p>	

<b>Behörde</b>	<b>Schr.v.</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</b>
<b>18</b> <b>Regierungspräsidium Freiburg, Landes- betrieb Forst BW</b>	28.10.2016	<p><i>Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sind forstfachliche und -rechtliche Belange nicht unmittelbar betroffen.</i></p> <p><i>Lediglich durch die geplante Ausweisung des Sondergebietes - "Sport- und Freizeitgaststätte" in Rheinau-Rheinbischofsheim könnte im Zuge der Ausweisung einer Sonderbaufläche anstelle der bisher ausgewiesenen "Grünfläche - Sport" die Frage der Waldabstandsproblematik gem. § 4 LBO zu klären sein, sofern es sich nicht um ein Bestandsgebäude handelt oder der erforderliche Waldabstand im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans abschließend geklärt wurde.</i></p> <p><i>Wir bitten daher um entsprechende Beachtung des ggf. erforderlichen Waldabstands gem. § 4 LBO.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Der Waldabstand wurde bei der Aufstellung des mit Schreiben vom 07.11.2016 genehmigten Bebauungsplanes berücksichtigt.</i></p>