

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	3
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden....	6
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	7
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation	10
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	11
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	11
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau	13
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.3 Integriertes Rheinprogramm.....	14
A.10	Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst	14
A.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr Ref. 46.....	15
A.12	IHK Südlicher Oberrhein	15
A.13	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.....	16
A.14	bnNETZE GmbH	16
A.15	PLEdoc GmbH	17
A.16	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	18
A.17	Polizeipräsidium Freiburg	18
A.18	Amprion GmbH	19
A.19	GVV Müllheim-Badenweiler	19
A.20	Mulhouse Alsace Agglomération	19
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	20
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	20
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	20
B.3	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. Straßenwesen und Verkehr ausgenommen Ref. 46 ..	20
B.4	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forst.....	20
B.5	Unitymedia BW GmbH (Vodafone)	20
B.6	terranets bw GmbH.....	20
B.7	Gewerbepark Breisgau	20
B.8	Gemeinde Schliengen.....	20
B.9	Gemeinde Bad Bellingen	20
B.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	20
B.11	Handelsverband Südbaden e.V.	20
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	20

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.03.2020)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Gemäß §§ 1 und 4 des Satzungsentwurfs wird ein bestehender Bebauungsplan überlagert. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan.	Nach Abschluss des Verfahrens wird für den Überlagerungsbereich ein maßstabsgerechtes, neutrales Deckblatt zur Vorheftung auf den bestehenden Bebauungsplan zugeleitet.
A.1.2	Zum Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB wird unter Punkt 3 der Begründung (Flächennutzungsplan) ausgeführt, dass das westliche Grundstück des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan nicht als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ dargestellt ist, wegen der Geringfügigkeit der Überschreitung der vorliegende Bebauungsplan noch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans als entwickelt betrachtet werden kann. Wir möchten diese Auffassung nicht in Frage stellen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit regen wir jedoch an, noch konkrete Flächenangaben zu machen und neben der absoluten auch die relative Überschreitung zu betrachten.	In Bezug auf die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan werden zur besseren Nachvollziehbarkeit noch konkretere Flächenangaben gemacht und neben der absoluten auch die relative Überschreitung betrachtet.
A.1.3	Unter Punkt 1.1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden neben der Konkretisierung der Zweckbestimmung die zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die hierbei verwendeten Begriffe „ältere Menschen“ und „barrierefreie Wohnungen“ sollten zumindest in der Begründung noch konkret definiert werden.	Die in Ziffer 1.1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwendeten Begriffe wie „ältere Menschen“ und „barrierefreie Wohnungen“ werden in der Begründung noch näher definiert.
A.1.4	Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden entsprechend Punkt 1.4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Auch wenn sich die Festsetzung der Baufenster stark an der unter dem Punkt 5 der Begründung abgebildeten hochbaulichen	Wurde geprüft. Das festgesetzte Baufenster lässt im Hinblick auf die geplante Bebauung einen ausreichenden Spielraum zu, so dass an der bisherigen Größe festgehalten wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Planung zu orientieren scheint, ist festzuhalten, dass es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt. Vor diesem Hintergrund regen wir an zu prüfen, insbesondere die östliche Baugrenze großzügiger zu gestalten, damit es auch bei kleineren hochbaulichen Planänderungen im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahren nicht bereits zu einer Überschreitung der Baugrenzen kommt.</p>	
A.1.5	<p>Der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 27.01.2020 wird unter anderem zu Grunde gelegt, dass hinsichtlich des westlich des Plangebiets vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebs unterstellt werden kann, dass keine relevanten Schallimmissionen vom Betriebsgrundstück auf das Plangebiet einwirken. Wir regen an, den dieser Annahme zu Grunde liegende Sachverhalt zu prüfen und im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen, ob im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen evtl. Nutzungskonflikte entstehen könnten und ob bzw. welche Festsetzungen ggf. zu treffen wären, um Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und emittierenden Nutzungen planerisch zu bewältigen.</p>	<p>Nach Angaben der Stadt Neuenburg liegt für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb keine Betriebsgenehmigung vor. Im Rahmen eines Vorort-Termins am 30.10.2018 wurde festgestellt, dass von diesem Betrieb keine maßgeblichen Schallemissionen verursacht werden. Sollte zukünftig ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb geduldet oder genehmigt werden, ist erfahrungsgemäß von Fahrverkehr (Abstellen bzw. Ausfahrt von Fahrzeugen) und in geringem Umfang von Verladetätigkeiten (Material und Maschinen) auszugehen. Diese Vorgänge und Tätigkeiten finden i.d.R. ausschließlich tagsüber statt. Es ist grundsätzlich möglich, das Areal als Betriebshof zu nutzen. Es besteht die Möglichkeit durch eine geeignete räumliche Anordnung von Schallquellen, die Abschirmwirkung der bestehenden Gebäude auszunutzen oder bei Bedarf durch überdachte Lager- oder Abstellflächen einen ausreichenden Schallschutz zu schaffen.</p> <p>Ein Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm kann ggf. bei der Beantragung einer Betriebsgenehmigung erforderlich werden.</p>
A.1.6	<p>Als Rechtsgrundlage für die unter Punkt 2.3 der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen zu den Müllbehälterstandorten sollte korrekterweise § 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO benannt werden.</p>	<p>Für die unter Ziffer 2.3 der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen zu Müllbehälterstandorten wird als Rechtsgrundlage korrekterweise § 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO genannt.</p>
A.1.7	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.</p>
A.1.8	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren (Offenlage) findet statt. Zu gegebener Zeit wird das Ergebnis der vorgetragenen Anregungen zu den vorgetragenen Anregungen mitgeteilt.</p>
A.2	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.03.2020)</p>	
	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p>	
A.2.1.1	<p>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.1.2	<p><u>Bestandsbewertung nach Ökokontoverordnung</u></p> <p>Der westliche Teil des Plangebietes (Fist. Nr. 2869, Gemarkung Neuenburg) wurde in der Bilanzierung als Fettwiese mittlerer Standorte erfasst. Auf den Luftbildern ist ein lückiger Baumbestand auf Grünland zu erkennen. Daher ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde der Ausgangszustand als lückiger Streuobstbestand anzusetzen, auch wenn die Bäume zwischenzeitlich gerodet sein sollten.</p>	<p>Das Flst. Nr. 2869 war bis zur Aufgabe in drei unterschiedliche Teilstücke aufgeteilt und von jeweils einem unterschiedlichen Besitzer bewirtschaftet worden. Eine Bewirtschaftung als Streuobstwiese erfolgte nur auf ca. 40 % der Gesamtfläche des betrachteten Flurstücks; dies kann auch bei Betrachtung der Luftbilder nachvollzogen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden 40 % (706 m²) der als Fettwiese mittlerer Standorte erfassten Fläche als Streuobstbestand berücksichtigt und in die Bilanzierung mitaufgenommen.</p>
A.2.1.3	<p><u>Ausgleichskompensation außerhalb des Plangebietes</u></p> <p>Gemäß dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Ziffer 9.1.2) verbleibt für die Bereiche Arten und Biotope sowie Boden jeweils ein Kompensationsdefizit, welches außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll.</p> <p>Zur naturschutzfachlichen Beurteilung sind die Kompensationsmaßnahmen spätestens im Rahmen der Offenlage vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Offenlage vorgelegt.</p>
A.2.2	<p>Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</p>	
A.2.2.1	<p>Bereits heute weisen wir darauf hin, alle externen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, sofern die Stadt Neuenburg Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.</p>	<p>Alle externen Ausgleichsmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p>
A.2.2.2	<p>Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplannungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.</p>	<p>Es wird darauf geachtet, dass die Flächen, welche für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, auch verfügbar sind.</p>
A.2.2.3	<p>Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens zwei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Na-</p>	<p>Ein entsprechender Vertragsentwurf über die externen Ausgleichsmaßnahmen, wird rechtzeitig der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	turschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.	
A.2.3	Kompensationsverzeichnis	
A.2.3.1	Die externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Stadt Neuenburg in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ » Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.	Externe Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend in das Kompensationsverzeichnis eingestellt.
A.2.3.2	Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.	Die untere Naturschutzbehörde wird nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in das Kompensationsverzeichnis benachrichtigt.
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.2.4	Bebauungsvorschriften	
A.2.4.1	<u>Pflanzgebote und Pflanzbindungen</u> Die Pflanzgebote sind durch die Aufnahme eines Verweises auf § 178 BauGB rechtlich zu sichern. Es sollte auch ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Stadt Neuenburg den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.	Im Hinblick auf die Pflanzgebote wird ein entsprechender Hinweis auf § 178 BauGB dahingehend in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass die Stadt Neuenburg am Rhein den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.
	In der Pflanzenliste im Anhang zu den Bebauungsvorschriften kann aus naturschutzfachlicher Sicht der Schwarze Holunder ergänzt werden.	Die Pflanzenliste wird durch den Schwarzen Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) entsprechend ergänzt.
A.2.4.2	<u>Artenschutz</u> Ziffer 3.4 gibt vor, dass der Fällungstermin von Bäumen mit Quartieren für Fledermäuse in den Oktober zu legen ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre die Ergänzung einer Begründung für den Fällungstermin (entsprechend der Ausführungen unter Ziffer 5.1 in der speziellen	Die Begründung wird in Anlehnung an die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum BPL „Landesgartenschau 2022“ ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro IFÖ vom 16. April 2019 zum Bebauungsplan „Landesgartenschau 2022“) wünschenswert.</p>	
	<p>Weiterhin wird ausgeführt, dass die potentiellen Fledermausquartiere vor der Fällung auf Fledermausbesatz überprüft werden. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass diese Prüfung durch einen Fledermausexperten vorgenommen werden muss, der auch das weitere Vorgehen zu bestimmen hat, sollte der Besatz nachgewiesen werden. In Frage kommen z. B. Vergrämuungsmaßnahmen und das Aufhängen von Fledermauskästen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Fledermausquartiere werden vor Fällung der Bäume auf Fledermausbesatz durch einen Fledermausexperten vorgenommen, der dann ggf. das weitere Vorgehen bestimmt.</p>
<p>A.2.4.3</p>	<p><u>Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden</u></p> <p>Die Vorgabe unter Ziffer 2.1.1 wird aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt. Wir regen an, die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht über das Mindestmaß von 10 cm zu erhöhen, um die Ausgleichsfunktion für die Rückhaltung von Regenwasser, für das Klima (Verdunstungskühle) und als Lebensraum für lückige Vegetation und bestimmte Tierarten weiter zu optimieren.</p>	<p>An der Dachbegrünung mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm wird auch unter den genannten Aspekten als ausreichend angesehen. Hierbei sind auch wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Insofern wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten.</p>
<p>A.3</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 16.03.2020)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
<p>A.3.1</p>	<p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Im Bebauungsplan werden im Punkt 2.8 Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgegeben. Danach soll das Niederschlagswasser breitflächig, über Mulden oder über einen Filterschacht mit Rigole versickert werden. Nach § 1 der Niederschlagswasserverordnung wäre demnach auch für die Rigolenversickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich, da die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen Vorschriften vorgegeben ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.3.1.1</p>	<p>Das Bauvorhaben liegt aber innerhalb</p>	<p>Für das Gartenschaugelände wurde im Jahr 2017</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>einer Wasserschutzzone IIIb und somit gelten erhöhte Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser. Das Verschmutzungspotential sowie die Möglichkeiten einer Versickerung hinsichtlich der Bodenverhältnisse sind derzeit aber noch völlig unklar. Aufgrund der unklaren, möglichen Belastungen des Niederschlagswassers und der fehlenden Informationen und Festlegungen für Behandlung empfehlen wir, den Punkt 2.8 der Vorschriften als Hinweis aufzunehmen und auf die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens hinzuweisen. Im Rahmen des Verfahrens wird dann die Schädlichkeit und ggf. notwendige Behandlung geprüft.</p>	<p>durch die Ingenieurgruppe Geotechnik in Weil eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist im Bereich des Plangebiets über den Rheinschottern eine ca. 1,80 m mächtige Deckschicht aus Schluff „feinsandig, leicht tonig“ vorhanden, welche im Zusammenhang mit der Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone IIIb eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässt. Insofern wird auf einen entsprechenden Hinweis verzichtet.</p>
A.3.1.2	<p>Im Hinblick auf das Urteil des bayrischen VGH vom 13.04.2018 (Aktenzeichen: 9 NE 17.1222) empfehlen wir aus Gründen der Rechtsklarheit, das Entwässerungskonzept bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens detailliert mit dem FB 440 abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen. Probleme wie z.B. schützende Deckschichten können so gemeinsam gelöst werden. Des Weiteren sollte im Vorfeld die Versickerungsfähigkeit durch ein Bodengutachten untersucht werden.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept wird aus Gründen der Rechtsklarheit noch im Rahmen des weiteren Verfahrens detailliert mit dem FB 440 abgestimmt.</p> <p>Für das Gartenschaugelände wurde im Jahr 2017 durch die Ingenieurgruppe Geotechnik in Weil eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist im Bereich des Plangebiets über den Rheinschottern eine ca. 1,80 m mächtige Deckschicht aus Schluff „feinsandig, leicht tonig“ vorhanden, welche im Zusammenhang mit der Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone IIIb eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässt. Daher ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser in die geplante, öffentliche Regenwasserkanalisation (DN 300) in der Mülhauser Straße einzuleiten. Diese wird an den verdolten Klemmbach (DN 2200) angeschlossen, welcher nördlich des Plangebiets verläuft und direkt zum Rhein führt.</p>
A.3.2	<p>Oberflächengewässer/ Gewässerökologie/Hochwasserschutz</p> <p>Nördlich des Bebauungsplans Seniorenzentrum Rheingärten verläuft unter dem vorhandenen Feldweg der Entlastungskanal des Wuhrlochs bzw. des Klemmbachs zum Rhein. Ein ggfs. vorhandener Gewässerrandstreifen ist aufgrund der Gewässerverdolung allerdings nicht zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Entlastungskanal, welcher außerhalb des Plangebiets verläuft ist im Plan entsprechend gekennzeichnet.</p>
A.3.2.1	<p>Wir empfehlen darauf zu achten, dass die Zugänglichkeit zum Kanal durch die projektierten Baumaßnahmen weder erschwert noch gänzlich verhindert wird.</p>	<p>Es wird darauf geachtet, dass die Zugänglichkeit zum Kanal durch die projektierten Baumaßnahmen weder erschwert noch gänzlich verhindert wird. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
A.4	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 16.03.2020)</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.4.1	<p>Der Entwurf zur Schalltechnischen Untersuchung, Projekt 2701/1 vom Ingenieurbüro Heine und Jud vom 27.01.2020 beschreibt die schalltechnischen Auswirkungen auf das Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Rheingärten“. Die besondere Schutzbedürftigkeit des geplanten Seniorenzentrums wird erkannt und zur weiteren Betrachtung die Immissionsrichtwerte für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten gemäß der TA Lärm mit 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts für die weitere Betrachtung herangezogen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4.2	<p>Es wurde richtig erkannt, dass die Geräuscheinwirkungen der BAB A5, des Gastronomiebetriebs „Zum kleinen Hecht“, des Wasser- und Schifffahrtsamts, der Landesgartenschau 2022 und deren Folgenutzung sowie der Garten- und Landschaftsbaubetrieb westlich des Plangebiets einen Nutzungskonflikt auslösen könnten. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird aufgrund einer abgelaufenen Duldung nicht weiter betrachtet. Sollte der Betrieb weiterbestehen, ist dieser im Gutachten zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4.3	<p>Die Untersuchung des Gewerbelärms für Gaststätte und Schifffahrtsamt ergibt, dass an den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) tags und 36 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde auftreten. Somit ist der Immissionswert nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten. Die vorgeschlagene Ausrichtung der schutzbedürftigen Bebauung bzw. die Maßnahme einer möglichen Vollverglasung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nochmals genauer zu betrachten und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallimmissionen an den Baugrenzen und für den konkreten Planentwurf ermittelt und beurteilt. Während an den Baugrenzen mit einer Überschreitung um 1 dB des Immissionsrichtwerts von 35 dB(A) nachts zu rechnen ist, wird der Richtwert für den konkreten Planentwurf an allen schutzwürdigen Räumen des geplanten Gebäudes eingehalten. Für den vorgelegten Planentwurf ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Konflikte gegenüber der Gaststätte und dem Schifffahrtsamt.</p>
A.4.4	<p>Am Gebäude sind nach aktueller Planung, vor allem in Hinblick auf den Straßenverkehr, durch den es sowohl tags mit bis zu 67 dB(A), als auch nachts mit bis zu 60 dB(A) zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte</p>	<p>Um möglichen Lärmeinwirkungen durch die Landesgartenschau zu begegnen, sollen am geplanten Gebäude des Seniorenzentrums nicht nur an der straßenzugewandten Fassadenseite Schallschutzfenster mit Nachströmlüftungen vorgesehen werden, sondern auch an allen anderen Fassadenseiten. Im Hinblick auf die Landesgartenschau 2022</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der 16. BImSchV kommt, an allen Fassadenseiten Schallschutzfenster mit Nachströmlüftungen vorgesehen. Ob diese auch im Hinblick auf die Landesgartenschau 2022 und deren Folgenutzung ausreichen, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens näher untersucht werden. Bzgl. Landesgartenschau und Folgenutzung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 08.07.2019 zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rheingärten“, welche nachstehend noch einmal wiedergegeben wird:</p>	<p>und deren Folgenutzungen ist davon auszugehen, dass die Schallimmissionen im Regelbetrieb dem Straßenverkehrslärm untergeordnet sind. Aus diesem Grund reichen die zu treffenden Maßnahmen aus, um einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten.</p>
A.4.4.1	<p>Es wurde richtig erkannt, dass Lärm, ausgehend vom Plangebiet, einen Nutzungskonflikt auslösen könnte. Das Gutachten Projekt Nr. 2436/1 des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine und Jud vom 30. April 2019 untersucht diesen Nutzungskonflikt. Mit den Bereichen „Landesgartenschau“ und „Folgenutzung“ wird die temporäre Nutzung, wie auch die angedachten Nutzungen nach Beendigung der Landesgartenschau (LGS) lärmtechnisch untersucht, soweit dies nach heutigem Planungsstand möglich ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4.4.2	<p>Die Untersuchung der Nutzung als LGS ergibt, dass im Regelbetrieb zur Tagzeit keine Überschreitung der Richtwerte bei der Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu erwarten ist, sofern eine „angemessene“ Veranstaltung angenommen wird. Es wurden dabei die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie zugrunde gelegt. Zur Nachtzeit jedoch kommt es rechnerisch zu deutlichen Überschreitungen des Richtwertes im Mischgebiet und im Wohngebiet. Die Ursache ist der Parkplatz, dessen Fahrzeugbewegungen zur Nachtzeit für die Überschreitung verantwortlich sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4.4.3	<p>Die Untersuchung der Nachnutzung ergibt, dass im Regelbetrieb zur Tagzeit keine Überschreitung der Richtwerte bei der Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu erwarten ist. Es wurden dabei die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie zugrunde gelegt. Zur Nachtzeit jedoch kommt es rechnerisch zu einer Überschreitung des Richtwertes im Mischgebiet (Immissionsort 09). Die Ursache ist wiederum der Parkplatz, dessen Fahrzeugbewegungen zur Nachtzeit für die Überschreitung verantwortlich sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.4.4	<p>Der kritische Bereich ist, sowohl für die Nutzung der LGS, als auch hinsichtlich der Nachnutzung, der Parkplatz. Der Gutachter stellt fest, dass dieser Konflikt im folgenden Genehmigungsverfahren zu lösen wäre. Wir halten diesen Konflikt auch für grundsätzlich lösbar und weisen darauf hin, dass eigentlich nur bauliche Maßnahmen als Abhilfemaßnahmen in Frage kommen. Rein organisatorische Maßnahmen sind nach unserer Erfahrung nicht auf Dauer wirkungsvoll genug.</p>	<p>Bauliche Maßnahmen sind organisatorischen Maßnahmen vorzuziehen.</p> <p>Bei den baulichen Maßnahmen wären beispielsweise zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Lage der Ein- und Ausfahrt • Befestigung (z.B. Asphaltierung) der Fahrgassen • Abschirmeinrichtungen (Lärmschutzwand, Carports o.ä.) • Anordnung der Stellplätze, z.B. Anordnung von überdachten Fahrradstellplätzen in der Nähe der Mischbebauung anstelle von Pkw-Stellplätzen o.ä. • Etc. <p>Folgende organisatorische Maßnahme stehen beispielsweise zur Verfügung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flüssige Abwicklung bei Ein- und Ausfahrt • Bei hohem Besucherandrang Einweisung der Fahrzeuge durch Personal auf die freien Plätze, um Suchverkehr • Sperrung „kritischer“ Stellplätze nachts • Etc. <p>Eine Prüfung, Optimierung und Konzeption der zur Verfügung stehenden Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
A.4.4.5	<p>Die Veranstaltungen, die während der LGS stattfinden werden, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht konkret genug, um hinreichend sicher prognostiziert zu werden. Wir regen an, folgendes Vorgehen bei der Planung in Erwägung zu ziehen: Sollten Veranstaltungen zur Nachtzeit geplant werden, die eine Überschreitung des Richtwertes auch für seltene Ereignisse befürchten lassen, sollte parallel zur Veranstaltung eine Messung an den neuralgischen Immissionsorten stattfinden („Online-Messung“). Wird der Richtwert überschritten, so wird dies sofort dem Schaltpult der Veranstaltung mitgeteilt und die Verstärker werden entsprechend „nach unten“ geregelt, bis der Richtwert eingehalten ist. Dieses Vorgehen hat sich an anderer Stelle bei lärmintensiven Veranstaltungen bewährt.</p>	<p>Ergänzend zu dem beschriebenen Vorgehen, lässt sich im Vorfeld der Veranstaltung die Musikanlage „einpegeln“ und ggf. „versiegeln“, so dass die verantwortlichen Tontechniker die Anlage entsprechend aussteuern können.</p>
<p>A.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 16.03.2020)</p>		

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.5.1	<p>Das Bebauungsplangebiet Seniorenzentrum Rheingärten liegt im derzeit laufenden Bodenordnungsverfahren „Landesgartenschau 2022/Rheingärten“. Die hierfür benötigte Fläche ist im Liegenschaftskataster noch nicht gebildet. Die Bereitstellung und Bildung der endgültigen Fläche ist deshalb in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Vermessung und Geoinformation vorzunehmen.</p>	<p>Die Bereitstellung und Bildung der endgültigen Fläche wird in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Vermessung und Geoinformation vorgenommen.</p>
A.6	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.03.2020)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.6.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Sondergebiet mit einer GFZ < 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p>	<p>Die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden wird sichergestellt. Der bereits bestehende Hinweis wird entsprechend modifiziert.</p>
A.6.2	<p>Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p>	<p>Notwendige Hydranten werden so angeordnet, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Hierzu wurde bereits Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.6.3	<p>Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p>	<p>Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, werden in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen geschaffen. Hierzu wurde bereits ein Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.6.4	<p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	<p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr werden nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen ausgeführt. Hierzu wurde bereits ein Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.7	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 16.03.2020)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.7.1	Der Planbereich „Seniorenzentrum Rheingärten“ mit 0,53 ha umfasst Flächen, die gemäß der Digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangflur I zugeordnet und danach einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten. Diese Gunststandorte sind neben guten bis sehr guten standörtlichen Voraussetzungen, gekennzeichnet durch die ebene Lage, günstige Zuschnitte der Bewirtschaftungseinheiten und eine gute Erschließung. Auch wenn aktuell für die Flächen keine Bewirtschafter (mehr) bekannt sind, bitten wir um Aufnahme der landwirtschaftlichen Bedeutung und sachgerechte Abwägung im Verfahren.	Die in Anspruch genommene, landwirtschaftliche Fläche und deren Bedeutung wurden bereits in der Begründung ausführlich dargestellt und wird in die Abwägung miteinbezogen.
A.7.2	Lt. Planunterlagen werden externe Kompensationsmaßnahmen über 69.270 Ökopunkte für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten/Biotope und Boden notwendig:	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.2.1	Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.	Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen.
A.7.2.2	Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß NatSchG §15 (6) bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, d.h. noch in der Planungsphase zu beteiligen.	Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wird die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß NatSchG §15 (6) bei der Auswahl der Flächen zeitnah beteiligt.
A.7.2.3	Nachdrücklich weisen wir darauf hin, dass auf Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR) in Anspruch genommen werden dürfen. Dies ist bei ggf. zu schließenden Nutzungsvereinbarungen mit (zukünftigen) Bewirtschaftern zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass die geplante Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen nicht zu einer Doppelförderung führt. Der Bewirtschafter der Fläche/Vertragsnehmer ist vom Maßnahmenträger auf diese Vorgaben hinzuweisen.	Falls landwirtschaftlich genutzte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, wird der Vertragsnehmer bzw. Bewirtschafter der Ausgleichsfläche darauf hingewiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 (Schreiben vom 09.03.2020)	Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Hinweise, Anregungen oder Bedenken		
A.8.1	<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet holozäne Talauenschotter der Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
A.8.2	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	<p>Grundwasser Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „WSG Neuenburg TB Grißheim II“ (WSG-Nr. 315-132) wird im Umweltbericht hingewiesen. Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.5	<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.8.6	<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.8.7	<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.9 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.3 Integriertes Rheinprogramm (Schreiben vom 19.02.2020)</p>		
A.9.1	<p>Das Referat 53.3 - Integriertes Rheinprogramm wird von dem o.g. Bebauungsplan nicht berührt und sieht daher keine Stellungnahme vor. Wir bitten Sie uns aufgrund der räumlichen Nähe weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung im Rahmen der Offenlage findet statt.</p>
<p>A.10 Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 19.02.2020) –Keine weitere Beteiligung</p>		
A.10.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig</p>	<p>Es haben im Bereich der zukünftigen Landesgartenschau umfangreiche Untersuchungen mit dem Ergebnis stattgefunden, dass das gesamte Gebiet erheblich mit Kampfmitteln belastet ist. Hierzu wurde bereits ein entsprechendes Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches bereits im Vorfeld des Verfahrens bzw. im Rahmen der Erschließung des Gebietes umgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet noch nicht komplett auf Kampfmittel sondiert worden. Die maßgebenden Teilflächen werden jedoch zeitnah sondiert, so dass diese dann freigegeben werden können. Zum Thema Kampfmittel wurde bereits ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang.	
A.10.2	Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf eine weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses) Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr Ref. 46 (Schreiben vom 17.02.2020)	
A.11.1	Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb eines Bauschutz- oder Anlagenschutzbereiches sowie außerhalb des Einflusses eines Fluggeländes. Durch die Planungen werden voraussichtliche keine Belange der Luftfahrt berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12	IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 11.03.2020)	
	Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist zum jetzigen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung Folgendes zu äußern:	
A.12.1	Es wird begrüßt, dass bereits jetzt ein Schallgutachten vorgelegt worden ist. Dieses zeigt auf, dass sich die möglichen Nutzungskonflikte mit der benachbarten gewerblichen Nutzung, einem Gasthaus, „noch im Rahmen halten“ würden. Zudem ist durch die Lärmbelastung durch die A5 passiver Schallschutz an den Gebäuden erforderlich, der hierbei unterstützen würde.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	In der Begründung wird dargelegt, dass für den Standort die exponierte Lage inmitten des Landesgartenschaugeländes sowie die künftig vorhandene barrierefreie Erreichbarkeit der Innenstadt sprechen würden. Bei dem geplanten Seniorenzentrum soll es sich wohl schwerpunktmäßig um eine Anlage für pflegebedürftige Menschen handeln.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12.3	Selbstverständlich sind „bei Bedarf“ eines	Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Vorfeld un-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Seniorenheims für Neuenburg zum Vorhaben als solches grundsätzlich keine Bedenken zu äußern. Zum vorgesehenen Standort im Außenbereich sowie im künftigen zentralen „grünen“ Naherholungsbereich der Stadt, dem „Rheinpark“, möchten wir jedoch die Frage stellen, ob für das geplante - zudem markante Bauvorhaben - nicht ein Standort im Stadtkern von Neuenburg selbst adäquater wäre. Mit der wie oben dargelegt exponierten, äußerst attraktiven Lage im Rheinpark wäre u.E. auch die Frage zu stellen, ob nicht weitere Interessenten Schlange stehen werden, um hier zusätzliche Bauvorhaben (bspw. höherwertigen Wohnungsbau) zu realisieren.</p>	<p>terschiedliche Standorte auch im Stadtkern für ein Seniorenheim untersucht und bewertet. Im Ergebnis wurde der projektierte Standort aus genannten Gründen für eine solche Nutzung als ideal angesehen, zumal im Stadtkern keine adäquaten Flächen kurzfristig zur Verfügung stehen.</p>
A.13	<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Schreiben vom 10.03.2020)</p>	
A.13.1	<p>Grundsätzlich bestehen gegen die Ansiedlung eines Seniorenwohnheims keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.13.2	<p>Das schallschutztechnische Gutachten berücksichtigt nicht den Neubau des Stützpunktes Neuenburg für das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein. Das Gutachten wurde noch auf der Grundlage der derzeit bestehenden Gebäude erarbeitet (Anlage), es ist deshalb zu überarbeiten.</p>	<p>Die Lage, Grundrisse und Ansichten der vorgesehenen Planung (Planstand 24.01.2020) für das Wasser- und Schifffahrtsamt wurden aus schallschutztechnischer Sicht überprüft. Die Tätigkeiten und Vorgänge auf dem Betriebsgelände des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes finden innerhalb oder westlich der geplanten Gebäude statt. Die Geräuschemissionen durch die Betriebsvorgänge im Freien werden durch die geplante Bebauung in Richtung Seniorenzentrum abgeschirmt. Eine Änderung des Betriebsumfangs ist gemäß den Angaben des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes nicht vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sich durch den Neubau des Stützpunktes keine erhöhten Schallimmissionen im Plangebiet ergeben. Dies wird im Bauantrag entsprechend berücksichtigt.</p>
A.13.3	<p>Zu einer Einschränkung des Betriebs des Stützpunktes darf es durch den Bau des Seniorenwohnheims nicht kommen.</p>	<p>Durch den Bau des Seniorenwohnheims wird keine Einschränkung des Betriebs (Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt) erwartet.</p>
	<p>Anlage/Übersichtsplan</p>	
A.14	<p>bnNETZE GmbH (Schreiben vom 03.03.2020)</p>	
	<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p>	
A.14.1	<p>Die Versorgung des Verfahrensgebietes</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden in die Bebau-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>mit elektrischer Energie kann je nach Leistungsbedarf über das bestehende bzw. durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Mühlhauser Straße. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>ungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.15	<p>PLEdoc GmbH (Schreiben vom 17.02.2020)</p>	
A.15.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt 	
A.15.2	<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Offenlage) wird die PLEdoc GmbH auch im Hinblick auf externe Ausgleichsmaßnahmen entsprechend beteiligt.</p>
A.15.3	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.15.4	<p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs ist nicht vorgesehen.</p>
Anlage/Übersichtsplan		
A.16 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 11.02.2020)		
A.16.1	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Bis zu einer max. Bauhöhe von 30,00 m über Grund bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.17 Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben vom 20.02.2020)		
A.17.1	<p>Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus ver-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>kehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen die geplante Bebauung gemäß dem Plan bestehen KEINE Einwände. Nachfolgende Punkte sollten noch Beachtung finden/vorab geklärt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die verkehrliche Erschließung mit Anschluss an das Hauptstraßennetz kann nur östlich über die Vogesenstraße erfolgen, da die Mühlhauser Straße im westlichen Bereich des Anschluss an die B 378 nach Beendigung der Umbaumaßnahmen der Knotenpunkte mittels VZ 250 und Stabpoller für den Fahrzeugverkehr gesperrt wird. Es ist daher sicher zu stellen, dass entsprechender Kraftfahrzeugverkehr, auch größerer Zulieferfahrzeuge, möglich ist. Dieser Umstand sollte bei der weiteren Planung der LAGA 2022 berücksichtigt werden. 	<p>Die zukünftige Erschließung des Pflegeheims wird über die Mühlhauser Straße/Vogesenstraße erfolgen, welche auch für größere Zulieferfahrzeuge ausgebaut wird.</p> <p>Dieser Umstand wird bei wird im Rahmen der Landesgartenschau 2022 entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>A.18 Amprion GmbH (Schreiben vom 17.02.2020)</p>		
A.18.1	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich notwendiger Versorgungsleitungen wurden die maßgeblichen Unternehmen am Verfahren beteiligt.</p>
<p>A.19 GVV Müllheim-Badenweiler (Schreiben vom 13.02.2020)</p>		
A.19.1	<p>Bauleitplanerische Belange des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler sind durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Sofern sich keine bauplanungsrechtlichen Änderungen im weiteren Verfahren ergeben, ist eine weitere Beteiligung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.20 Mulhouse Alsace Agglomération (02.04.2020)</p>		
A.20.1	<p>Sie haben die Stellungnahme der Mulhouse Alsace Agglomération zum Bebauungsplan-Projekt der Seniorenresidenz "Rheingärten" in der Gemeinde Neuenburg-am-Rhein eingeholt. Das Projekt sieht die Einrichtung eines Seniorenwohnsitzes in einem landwirtschaftlichen Gebiet, sowie die Umsetzung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	von kompensatorischen Umweltmaßnahmen vor, von denen einige noch definiert werden müssen. Die Mulhouse Alsace Agglomeration unterstreicht die Qualität des Dossiers und insbesondere seiner Umweltanalyse. Es werden keine Bedenken vorgetragen, da keine grenzüberschreitenden Auswirkungen vorliegen.	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 16.03.2020)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 16.03.2020)
B.3	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. Straßenwesen und Verkehr ausgenommen Ref. 46 (Schreiben vom 16.03.2020)
B.4	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forst (Schreiben vom 10.03.2020) – Keine weitere Beteiligung
B.5	Unitymedia BW GmbH (Vodafone) (Schreiben vom 10.03.2020)
B.6	terranets bw GmbH (Schreiben vom 07.02.2020)- Keine weitere Beteiligung
B.7	Gewerbepark Breisgau (Schreiben vom 11.02.2020) – Keine weitere Beteiligung
B.8	Gemeinde Schliengen (Schreiben vom 11.02.2020)
B.9	Gemeinde Bad Bellingen (Schreiben vom 26.02.2020)
B.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 05.03.2020)
B.11	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 18.03.2020) – Keine weitere Beteiligung

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Von Seiten der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen bzw. Stellungnahmen eingegangen.