

STADT
ACHERN

ORTSTEIL MÖSBACH

BEBAUUNGSPLAN „BÜHLI“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 a BauGB

Gemäß § 10 a (1) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Konzeption nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Vorhaben / Planerfordernis

Im Stadtteil Achern-Mösbach wurde seit mittlerweile über 20 Jahren kein Baugebiet mehr erschlossen. Der letzte gemeindeeigene Bauplatz wurde Mitte der 90er Jahre verkauft. Zahlreiche Anfragen nach Bauland konnten nicht befriedigt werden.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dementsprechend sehr angespannt. Die Anzahl von ernsthaften Bauplatzinteressenten (Eigenbedarf und Zuwanderung) ist deutlich größer, als die im Angebot befindlichen Baugrundstücke. Besonders bedenklich ist der Wegzug junger Familien, denen bei einem Veränderungswunsch keine Bauflächen angeboten werden können. Die in diesem Bebauungsplan bereitgestellten Wohnbauflächen können die Nachfrage für einen gewissen Zeitraum decken.

Die für die Entwicklung vorgesehene innerörtliche Fläche in der Nähe des Ortskerns ist wegen der guten Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen für die Ausweisung von Wohnbauland nahezu ideal. Von dem für die Gesamtfläche erarbeiteten Bebauungskonzept soll der nördliche Teil realisiert werden. Zur Realisierung der Planungsabsicht – Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets – ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten – wesentliche Änderungen während des Planungsprozesses

Im Gegensatz zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bezieht sich die Prüfung von Alternativen eines Bebauungsplans prinzipiell nicht auf Standortalternativen, sondern auf Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser Fall ist jedoch anders gelagert, da das Plangebiet anstelle einer anderen Fläche für Wohnbaunutzung ausgewiesen wurde, obwohl diese bereits im Flächennutzungsplan dargestellt war. Grund war zwar zunächst die Nichtverfügbarkeit der dortigen Grundstücke; unter objektiver Bewertung beider Flächen hat es sich jedoch gleichzeitig erwiesen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich *Bühli* weitaus geringer und diese Fläche daher auch aus diesem Grund zu bevorzugen ist. Daher ist das Gebiet *Bühli* als Standortalternative zu betrachten.

Das Konzept selbst wurde bis zur Offenlage über den Planungszeitraum hinweg in mehreren Punkten abgeändert, bzw. angepasst. Die wesentlichen Änderungen sind nachfolgend aufgeführt:

- Verkleinerung des Geltungsbereichs auf den nördlichen Bereich
- Berücksichtigung von Erweiterungsflächen für den angrenzenden KFZ-Betrieb
- Erweiterung des Geltungsbereichs durch Berücksichtigung von Spritzmittelschutzflächen als Fläche für die Landwirtschaft mit entsprechenden Beschränkungen
- geringfügige Änderung der Straßenführung im Osten (Platzbereich)
- Berücksichtigung einer Erweiterung des angrenzenden Kindergartens, einschließlich Parkplatz
- Ausweisung einer Retentionsfläche anstatt eines Regenrückhaltebeckens
- Festsetzung von Standorten für Straßenbäume

Darüber hinaus war bei der Umweltprüfung bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Aktualisierung erforderlich, da sich der Grünbestand innerhalb des Plangebiets über diesen Zeitraum deutlich verändert hatte.

3 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat beschloss am 25.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde ab dem 07.07.2013 durchgeführt; die unterrichteten Stellen hatten bis einschließlich 14.06.2013 Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern.

Am 07.04.2014 erfolgte eine Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 18.08.2014 bis einschließlich 29.08.2014 statt. Über die Inhalte und Ziele der Planung sowie die zu erwartenden Auswirkungen wurde durch allgemein zugänglichen Aushang des Vorentwurfs im Rathaus Mösbach informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von privater Seite keine Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Beden-

ken gegen die Planung geäußert; vorgebrachte Hinweise und Anregungen wurden in die Umweltprüfung und die weitere Projektentwicklung eingestellt.

In der Folgezeit wurden an der Planung mehrere Änderungen vorgenommen (siehe Ziffer 2).

Der Beschluss zur Offenlage erfolgte am 26.07.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten bis einschließlich 10.09.2021 Zeit, sich zu der Planung zu äußern. Parallel dazu wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt. Sie fand im Zeitraum vom 09.08. bis einschließlich 10.09.2021 statt.

Aufgrund der während der Offenlage vorgebrachten Anregungen wurden nachfolgend gelistete wesentliche Änderungen vorgenommen.

- *Schallgutachten Verkehr*: Berücksichtigung aktuellerer Verkehrszahlen nebst Berechnung nach RLS 19. Die nachfolgend festgestellte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Randbereichen der Wohnbauflächen machte als Festsetzung zum Immissionsschutz die Ausweisung von Lärmpegelbereichen erforderlich.
- *Schallgutachten Gewerbe* zur Berücksichtigung der Anregungen des Amts für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz (Rev. 1)
- Ausweisung einer Umspannstation auf einer bisher als Stellplatz ausgewiesenen Fläche.
- Ermittlung und Berücksichtigung eines Überschwemmungsgebiets

Einige dieser Änderungen machten eine erneute (verkürzte) Offenlage erforderlich. Darüber hinaus wurden aufgrund von Anregungen diverse Hinweise, Ergänzungen und redaktionelle Anpassungen in die Planung aufgenommen. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden nur die Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört, die von der Änderung betroffen sein konnten.

Die erste erneute Offenlage fand in der Zeit vom 13.06. bis einschließlich 28.06.2022 statt. Die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 28.06.2022 Zeit, sich erneut zu der Planung zu äußern.

Das Amt für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz brachte weiterhin Anregungen vor. Diese fanden Berücksichtigung in einer erneuten Anpassung des Schallgutachtens. In diesem Zusammenhang wurden in einem Teilbereich des Mischgebiets die schallschutztechnischen Festsetzungen mit den anderen Bereichen des Mischgebiets dahingehend harmonisiert, dass überall ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt und darüber hinaus Zusatzkontingente für Richtungssektoren bestimmt wurden (Schallgutachten, Rev. 2). Hinsichtlich der erneuten Änderungen erfolgte eine direkte Abstimmung mit dem Amt für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz. Die erneute Änderung des Schallgutachtens hatte weder für die Wohnbebauung noch für den KFZ-Betrieb Auswirkungen, sodass eine nochmalige Offenlage nicht erforderlich war.

Der Gemeinderat hat am 25.07.2022 den Satzungsbeschluss gefasst. Mit Ausfertigung und Veröffentlichung des Beschlusses wurde der Bebauungsplan am 12.08.2022 rechtskräftig.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Schutzgüter allgemein

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck wurde ein Umweltbericht (2014) erarbeitet, in dem auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen, der Eingriff in diese bewertet sowie Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet wurden. Es erfolgte die Ausarbeitung und Bewertung angemessener Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Aufgrund des langen Planungszeitraums war eine Neufassung des Umweltberichts erforderlich, da sich der Grünbestand in der Zwischenzeit deutlich verändert hatte.

Die Neufassung (2018) wurde zusammen mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Planung Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden. Es ergeben sich Beeinträchtigungen, insbesondere bei den Schutzgütern Flora, Fauna, Landschaftsbild, Boden und Grundwasser. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ein Defizit festgestellt, das nicht allein durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Daher wurden externe Flächen herangezogen und weitere Flächen über das Ökokonto eingebucht. Durch die Gesamtheit aller Maßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen.

4.2 Schutzgut Mensch – Immissionen, Emissionen

In den Randbereichen des geplanten Wohngebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Aus diesem Grund waren passive Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen. Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen sind aufgrund der ausgewiesenen Spritzmittelschutzflächen nicht zu erwarten.

Gegenüber dem KFZ-Betrieb ist durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln in Verbindung mit sektorenbezogenen Zusatzkontingenten gesichert, dass es zu keinen Konflikten zwischen Gewerbe und Wohnen kommt.

4.3 Landschafts- und Ortsbild

Die Bedeutung der Flächen des Planbereichs bezogen auf die Nahwirkung sind wegen der innerörtlichen Lage gering, im Hinblick auf die Fernwirkung ist dem Eingriff eine höhere Bedeutung beizumessen.

Durch die Ausweisung von Grünflächen, Festsetzungen zur Grünordnung (Pflanz- und Erhaltungsgebote), die vergleichsweise lockere Bebauung, vorgeschriebenes Lichtmanagement sowie die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltung) sind wesentliche Störungen des Landschaftsbilds nicht zu erwarten.

4.4 Boden / Wasserhaushalt

Die Bewertungen des Bodens liegen je nach Bodenfunktion in den Bereichen *mittel* bis *hoch*. Durch Voll- bzw. Teilversiegelungen des Bodens ist der Eingriff als *erheblich* zu bewerten.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet führt zu einer Beschränkung der möglichen Versiegelung. Die frei bleibenden Bereiche sind als Grünfläche herzustellen. Die Bestimmungen zum Bodenschutz mindern die Folgen des Eingriffs und sind zu beachten.

Die Fassung des Oberflächenwassers erfolgt im Trennsystem. Es wird nicht direkt in die Vorflut geleitet, sondern über ein Rigolensystem abgepuffert und kontrolliert dem vorhandenen Graben zugeführt. Weitere Flächen und Einrichtungen, die eine Retentionsfunktion übernehmen können, sind Zisternen und gering geneigte Dachflächen mit Dachbegrünung. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann wegen der Bodenbeschaffenheit nicht erfolgen.

Der vorhandene Graben wird durch Abflachung der Ränder sowie zusätzliche Maßnahmen im Bereich des beidseitigen Gewässerrandstreifens ökologisch aufgewertet.

Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich. Es sind daher außerhalb des Plangebiets Ersatzmaßnahmen vorgesehen; es werden mehrere im Ökokonto verbuchte Flächen herangezogen, sodass der Eingriff in der Endbilanz ausgeglichen ist.

4.5 Klima

Das Gebiet trägt als Offenlandfläche zur Kaltluftbildung bei. Die geplanten Versiegelungen führen zu einer Veränderung des Kleinklimas (Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit). Die Erhaltung offener Flächen, die vergleichsweise lockere Bebauung sowie Baumpflanzungen führen zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen. Kritische Gestaltungsmaßnahmen wie Schottergärten sind ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minderungsmaßnahmen können die resultierenden Auswirkungen als gering bezeichnet werden.

4.6 Arten und Lebensgemeinschaften

Bestandsbewertung

Bei den Brutvögeln handelt es sich überwiegend um häufige bzw. verbreitete Arten. Charakteristische bzw. typische Arten für Streuobstflächen fehlen vollständig. Viele im Gutachten von 2014 genannte Arten waren nicht mehr nachweisbar. Der Grund ist in der mittlerweile erfolgten ökologischen Degradation der landwirtschaftlichen Flächen zu sehen. Bei den nachgewiesenen Vogelarten brütet nur ein kleiner Teil innerhalb des Gebiets ein größerer Anteil sind Nahrungsgäste, bei der Mehrheit handelt es sich um Durchzügler. Bei den nicht planungsrelevanten Arten handelt es sich um verbreitete und/oder häufige, nicht gefährdete Arten, die vielfach als nicht bzw. wenig störungsanfällig gelten, und deren Erhaltungszustand ausnahmslos günstig ist.

Bei den Fledermäusen wurden mindestens 10 Arten nachgewiesen. Die Fledermausaktivität befindet sich im niedrigen bis mittleren Bereich. Einige Bäume weisen ein geringes bis

mittleres Quartierpotential auf. Quartiermöglichkeiten an oder in Gebäuden sind weitgehend auszuschließen.

Weitere für den Artenschutz relevante Arten wurden nicht nachgewiesen.

Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG ist das Roden von Gehölzen sowie der Abbruch bestehender Gebäude auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzung von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen beschränkt, wenn nicht andere Vorsorgemaßnahmen getroffen werden. Die Nutzung temporärer Strukturen während der Bauzeit durch Tiere ist durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen. Für die betroffenen Arten wird als Vorsorgemaßnahme im Gebiet selbst, direkt angrenzend und auf mehreren Flächen in der näheren Umgebung neuer Lebensraum geschaffen. Damit bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten dieser Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Um Störungen insbesondere von Fledermäusen zu vermeiden, wird die Verwendung und die Art von Lichtquellen außerhalb von Gebäuden eingeschränkt. Eingriffe in den das Plangebiet durchquerenden Graben sind nicht vorgesehen; vielmehr werden die Ränder des Grabens abgeflacht und der Gewässerrandstreifen somit ökologisch aufgewertet.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Für die Fauna wertvolle Bäume sind zu erhalten; zur Förderung der Mobilität von Fledermäusen wird durch Baumpflanzungen ein »dunkler Korridor« angelegt. Darüber hinaus wird die Neuanpflanzung von Bäumen (standortgerecht, regionaltypische Obstsorten) im Plangebiet vorgeschrieben. Für den Verlust an Lebensraum erfolgt eine Erweiterung bzw. Neuanlage von Obstwiesen im Umfeld des Plangebiets; dort werden zusätzlich Nisthilfen angebracht, die auf die betroffenen Vogel- und Fledermausarten abgestimmt sind.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der zu ergreifenden Maßnahmen werden diese während der Bauzeit naturschutzfachlich überwacht (ökologische Baubegleitung) und nach Abschluss der Maßnahmen ein Monitoring durchgeführt. Bei sich abzeichnender negativer Entwicklung sind geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Fazit

Unter Beachtung der vorgenannten Maßnahmen sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut *Planzen / Tiere* nicht zu erwarten.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es bestehen keine Beeinträchtigungen.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern *Boden – Wasser, Boden – Klima* sowie *Boden bzw. Arten und Lebensgemeinschaften – Ortsbild*.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung wurden keine Anregungen vorgebracht.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

5.2.1 Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB – Offenlage

Im Rahmen der Offenlage wurden von 3 Bürgern – einer in anwaltlicher Vertretung – Stellungnahmen abgegeben.

Bürger 1

Der Zeitraum für die Offenlage ist angesichts des Umfangs der Unterlagen zu knapp gewählt. Die wenig verdichtete Bebauung ist nicht zu vereinbaren mit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Daher sollten auch Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vorgehalten werden. Die Berücksichtigung der Erweiterungswünsche des teilweise im Geltungsbereich befindlichen Gewerbebetriebs wird abgelehnt. Als Gründe werden die Obstruktion des Eigentümers bei anderen Projekten sowie die Nichtbeteiligung an den Erschließungskosten und die Umlage der anfallenden Kosten des Schallgutachtens auf die Allgemeinheit angeführt. Als Beleg für die vorgebrachten Argumente werden Beispiele genannt, die sich außerhalb des Plangebiets befinden. Durch ein Blockieren der Gewerbebeerweiterung über den Bebauungsplan sollte der Betrieb zur Beteiligung an den Erschließungskosten genötigt werden.

Abwägung: Der Zeitraum der Offenlage erfolgte in Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen. Eine höhere Verdichtung des Baugebiets wird abgelehnt, damit sich dieses in die dörflichen Strukturen des Ortsteils Mösbach einfügt. Wie in den Abwägungen, die die Raumordnung betrafen, dargelegt (Regionalverband, IHK), widerspricht diese Planung nicht den Vorgaben der Regionalplanung. Die Umlage der Erschließungskosten ist gesetzlich geregelt. Sie ist außerdem nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die übrigen vorgebrachten Einwände, die sich gegen den Gewerbebetrieb beziehen, beinhalten sachfremde Erwägungen, die im Bebauungsplan keine Beachtung finden dürfen.

Bürger 2

In der Stellungnahme wird um Berücksichtigung der Höhenlage der Grundstückszufahrten und der Versorgungsleitungen bei Umsetzung der Planung gebeten. Es besteht hinsichtlich der Einmündung in die Renchstalstraße und der Einfriedungen entlang *Straße A* Klärungsbedarf, ob das eigene Grundstück betroffen ist. Es wird angeregt, aus Sicherheitsgründen im Bereich des Kindergartens einen verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen, ggf. auch zeitlich begrenzt. Darüber hinaus sollten Hinweisschilder aufgestellt werden, die auf die Gefahrensituation hinweisen. Die Versorgung mit Strom sollte die E-Mobilität berücksichtigen. Eine Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen wird angeregt.

Abwägung: Die Höhe der bestehenden Grundstückszufahrten, etwaiger Platzbedarf im Bereich der Einmündung Renchtalstraße, die Betroffenheit von Einfriedungen sowie die Führung von Versorgungsleitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung überprüft bzw. berücksichtigt. Für das gesamte geplante Wohngebiet ist die Einrichtung eines Tempo-30-

Bereichs vorgesehen. Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs am Kindergarten wird abgelehnt, da es angesichts der zu erwartenden, vergleichsweise hohen Verkehrsstärken durch vorgespiegelte Sicherheit im Endeffekt zu einer höheren Gefährdung kommen wird. Auch eine zeitliche Begrenzung für den verkehrsberuhigten Bereich bringt keinen Vorteil. Die Versorgung des Gebiets mit Strom ist Sache des Energieversorgers. Die Errichtung von PV-Anlagen ist seit Mai 2022 bei Neubauten bereits gesetzlich verpflichtend.

RA Melchinger in Vertretung von Herrn und Frau X.

Die betrieblichen Interessen hinsichtlich der Betriebserweiterung in der Planung sind nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Angeführt wird zum einen der festgesetzte Gewässerrandstreifen, der das Betriebsgelände durchschneidet und eine optimale Nutzung verhindert. Es handelt sich aufgrund der seltenen Wasserführung nicht um ein Gewässer 2. Ordnung, zumal diese Ausweisung nur auf öffentlichem Grund möglich wäre. Daher sind Maßnahmen nach Wasserrecht nicht zu ergreifen. Darüber hinaus steht der Gewässerrandstreifen nicht in Einklang mit den bereits vorhandenen und genehmigten Anlagen. Es wird dabei auf ein Luftbild verwiesen. Erst nach Beaufschlagung des Grabens durch die geplante Retentionsfläche könnte das Erfordernis eines Gewässerrandstreifens erwachsen. Davon wären auch genehmigte Anlagen des KFZ-Betriebs betroffen. Es wird vorgeschlagen, den Graben entlang der Grenze zum Wohngebiet umzuleiten oder ihn zu verdolen. Für die Erweiterungsfläche sollte ein Baufenster ausgewiesen werden.

Einwände bestehen auch wegen befürchteter Einschränkungen des Betriebs durch die geplante Wohnbebauung sowohl für dessen Bestand als auch für die Erweiterung. Das vorliegende Schallgutachten genügt den Anforderungen nicht, da es, bezogen auf den Bestandsbetrieb nicht den aktuellen Stand der Nutzungen widerspiegelt. In der Zwischenzeit werden gegenüber dem Stand von 2013 weitere Arbeiten durchgeführt – genannt werden explizit Karosseriearbeiten. Die zahlreichen unterschiedlichen Nutzungen hätten in dem Gutachten differenziert betrachtet werden müssen. Weiterhin liegen der Berechnung des Straßenverkehrs Verkehrsdaten zugrunde, die nicht mehr auf dem aktuellen Stand sind. Es ist zudem zu prüfen, ob hinsichtlich der Flüssiggastankstelle gegenüber der geplanten Wohnbebauung Sicherheitsabstände einzuhalten sind.

Abwägung: Der Wassergraben ist Bestand und folglich zu berücksichtigen. Es ist unerheblich, ob sich das Gewässer auf öffentlichem oder privatem Grund befindet. Das Wasserrecht ist ein im Bebauungsplan nicht abwägbares höheres Recht. Das Wasserwirtschaftsamt hat die Einrichtung eines Gewässerrandstreifens gefordert. Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung. Im Bereich genehmigter baulicher Anlagen wird kein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Nicht genehmigte bauliche Anlagen sind nicht zu berücksichtigen. Luftbilder haben keine Aussagekraft bezüglich der zu berücksichtigenden baulichen Anlagen. Darüber hinaus musste aufgrund der Anregungen des Wasserwirtschaftsamts nach hydrologischer Berechnung ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen werden. Durch das Retentionsbecken erfolgt keine weitere nennenswerte Beaufschlagung des Grabens. Eine Verdolung oder Verlegung des Grabens müsste wasserrechtlich genehmigt werden. Die Verlegung des Grabens ist aus Gründen der Topografie nicht durchführbar. Eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Verdolung erscheint unwahrscheinlich.

Der Erweiterung der Betriebsfläche lag nachweisbar der Wunsch des Betriebsinhabers nach zusätzlichen Stellplätzen zugrunde. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies in seinen

Festsetzungen. Die Ausweisung eines Baufensters ist deswegen südwestlich des Grabens nicht erfolgt.

Im Bebauungsplan sind alle baurechtlich genehmigten Nutzungen des Betriebs berücksichtigt worden. Für Karosseriearbeiten liegt keine Baugenehmigung vor. Sie hätte wegen ihrer Lärmintensität vermutlich auch keine Aussicht auf nachträgliche Genehmigung. Daher sind Emissionen, die von derlei Tätigkeit ausgehen, nicht zu berücksichtigen – der Betrieb wäre in diesem Fall nicht mehr als *nicht wesentlich störend* einzustufen. Die schalltechnischen Berechnungen wurden nochmals überprüft – es ergaben sich keine Veränderungen. Bei den Erweiterungsflächen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten.

5.2.2 Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB – erste erneute Offenlage

Bürger 1

Die im Zuge der Offenlage vorgebrachten Bedenken werden erneuert. Weiterhin wird eine höhere Verdichtung für das Baugebiet gefordert. Die Kürze der Offenlagefrist wird moniert. Eine Beteiligung des ansässigen KFZ-Betriebs an den Erschließungskosten wird erneut gefordert. Die Erweiterung des Gewerbetriebs wird abgelehnt, vielmehr sollte dort eine Grünfläche ausgewiesen werden. Dieser Betrieb ist – trotz der über Jahre andauernden Verzögerung der Planung durch den Eigentümer – von der Planung über alle Maßen bevorteilt. Es wird die Befürchtung geäußert, dass nach Realisierung des Parkplatzes durch unzulässige Nutzungen Konflikte mit der Nachbarschaft durch Lärm die Folge sein werden. In diesem Zusammenhang werden Zweifel vorgebracht, dass alle Nutzungen und Anlagen genehmigt sind. Angeführt wurde zudem die Nutzung eines Gebäudes als „Monteursheim“, das für Konflikte sorgt und unzulässig ist. Ferner wird kritisiert, dass der Bebauungsplan alle Nutzungen zulässt, die die BauNVO für ein Mischgebiet vorsieht – auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

Abwägung: Hinsichtlich der geforderten Verdichtung wird auf die Stellungnahme im Zuge der Offenlage hingewiesen. Auch bei erneuter Offenlage hat die Frist den gesetzlichen Anforderungen genügt, die vorgenommenen Änderungen waren zudem nicht sehr umfangreich. Bei der Umlage der Erschließungskosten gibt es keine rechtliche Handhabe, den Betrieb daran zu beteiligen. Die Interessen des Betriebs sind in der Planung angemessen zu berücksichtigen und sind berücksichtigt worden. Das erwähnte Monteursheim befindet sich außerhalb des Plangebiets und ist daher unbeachtlich. Sollten es nach Realisierung der Betriebserweiterung zu unzulässigen Lärmbelastungen kommen, kann eine adäquate Nutzung auf rechtlischem Weg durchgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet schließen Vergnügungsstätten sowohl als Regelnutzung als auch als Ausnahme aus. Für den Ausschluss anderer Nutzungen gibt es unabhängig von der Wahrscheinlichkeit des Eintretens keine Grundlage.

RA Melchinger in Vertretung von Herrn und Frau X.

Nach der Offenlage haben die vorgebrachten Anregungen und Bedenken keinen Eingang in die Planung gefunden.

Es werden zwei aktuelle Urteile mit vergleichbarem Tatbestand genannt, die die vorgebrachten Anregungen untermauern sollen. Es wird zusätzlich angeführt, dass im KFZ-Betrieb auch Reparaturen an landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten durchgeführt werden. Der Betrieb gehört zur örtlichen Grundversorgung, was bei der Genehmigung von Belang war. Da-

her sollte dieser Umstand in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Gefordert wird für den Bestandsbetrieb die vertiefte Untersuchung aller betrieblichen Schallemissionen. Hinsichtlich der Erweiterungsfläche des Betriebs wird geltend gemacht, dass eine Nutzung lediglich durch PKWs zulässig ist. Das Befahren durch größere Fahrzeuge ist damit ausgeschlossen und eine adäquate Nutzung nicht möglich. Das Gleiche gilt auch für die Fläche östlich des Wassergrabens. Die dort befindliche Gastankstelle kann zukünftig nicht mehr durch Lieferfahrzeuge angefahren werden. Es wird angeregt, an der Grenze zum geplanten Wohngebiet eine Schallschutzwand zu errichten, deren Kostentragung bei den dortigen Grundstückseigentümern gesehen wird. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die Bestandsgebäude und -anlagen im Bereich des Gewässerrandstreifens bei dessen Ausweisung zu berücksichtigen sind.

Gegen den ausgewiesenen Gewässerrandstreifen werden von neuem Bedenken geltend gemacht. Die Planzeichnung ist zudem dahingehend zu korrigieren, dass die zweite, südöstlich gelegene Verdolung berücksichtigt wird. Das neu ausgewiesene Überschwemmungsgebiet wird nicht akzeptiert. Darüber hinaus wird die Korrektheit der Abgrenzung angezweifelt. Durch die Abführung des Niederschlagswassers aus der Retentionsfläche wird eine Intensivierung der Hochwassergefahr befürchtet.

Abwägung: Die angeführten Urteile passen nur bedingt auf die hier bestehende Situation; für die Abwägung ergeben sich keine neuen Gesichtspunkte. Die für die Betriebserweiterung getroffenen Festsetzungen schränken den Betrieb nicht unverhältnismäßig ein, die Interessen zwischen Gewerbe und Wohnen wurden angemessen abgewogen. Ein Landmaschinenbetrieb ist baurechtlich nicht genehmigt und wäre nur in dem Umfang genehmigungsfähig, wie die Lärmwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Einschränkungen des Bestandsbetriebs, die darüber hinausgehen, sind nicht gegeben. Die immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen auf der Erweiterungsfläche lassen immer noch eine sinnvolle Nutzung zu. Für die erwähnte Gastankstelle existiert keine baurechtliche Genehmigung – sie muss daher nicht berücksichtigt werden. Die Errichtung einer Schallschutzwand ist nicht realistisch, da sie aufgrund öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Bestimmungen einen Abstand zum Wohngebiet einhalten müsste, der die nutzbare Fläche des Parkplatzes maßgeblich verkleinert.

Der Gewässerrandstreifen beruht auf höherem Recht und ist damit einer Abwägung unzugänglich. Aus der Planung des Ingenieurbüros ergeben sich durch Vergleich von Bestand und Planung keine nachteiligen Hochwasserfolgen für Ober- und Unterlieger. Die Entfernung der zweiten Verdolung entspricht den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts. Die Überquerung des Grabens im Bereich der zweiten bestehenden Verdolung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt – die Nutzung südwestlich des Grabens ist damit gesichert. Auch im Fall wasserrechtlicher Festsetzungen gilt, dass nicht genehmigte bzw. genehmigungsfähige Anlagen nicht berücksichtigt werden müssen.

Bürger 3

Es wird vorgebracht, dass der Eigentümer des KFZ-Betriebs durch rücksichtsloses Handeln der Allgemeinheit geschadet hat und dennoch seinen Erweiterungswünschen im Rahmen der Planung weitgehend Rechnung getragen wird. Angeführt wird insbesondere ein „Boardinghouse“, das in der Nachbarschaft für Konflikte sorgt. Hinsichtlich der Festsetzungen für das Mischgebiet wird angeführt, sie ließen widerrechtlich alle Nutzungen zu.

Abwägung: Die angeführten Beispiele beziehen sich auf Anwesen außerhalb des Geltungsbereichs und sind daher für die Abwägung unerheblich. In einem Bebauungsplanverfahren sind alle berechtigten Interessen zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Dies ist hier erfolgt. Sachfremde Gesichtspunkte dürfen keinen Eingang in die Planung finden. Im Gegensatz zur Darstellung, der Bebauungsplan ließe im Mischgebiet alle Nutzungen zu, sind Vergnügungsstätten sowohl für den Regelfall als auch als Ausnahme ausgeschlossen. Für den Ausschluss anderer in der BauNVO aufgeführte Nutzungen gibt es keinen tragbaren Grund.

5.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Es wird im Folgenden lediglich auf die Stellungnahmen eingegangen, die wesentliche Anregungen enthielten, nicht jedoch solche mit ausschließlich redaktionellen Hinweisen.

5.3.1 Frühzeitige Unterrichtung nach § 4 (1) BauGB

Im Vorfeld zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein konnten, um Stellungnahme gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen umfassten im Wesentlichen folgende Punkte:

Regionalverband Südlicher Oberrhein / RP Freiburg, Fachbereich Raumordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorliegende Entwurf nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Abwägung: Der Flächennutzungsplan wurde mittlerweile im Parallelverfahren fortgeschrieben und ist wirksam.

RP Freiburg – Höhere Naturschutzbehörde

Eine Beteiligung der *Unteren Naturschutzbehörde* wird angeregt.

Abwägung: Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.

Die *Höhere Denkmalbehörde* bat um Aufnahme fachbezogener Hinweise in den Bebauungsplan.

Abwägung: Die Hereinnahme der gewünschten Hinweise ist erfolgt.

RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen angeregt.

Abwägung: Baugrunduntersuchungen werden grundsätzlich bei städtebaulichen Planungen durchgeführt.

Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft

Es wird auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen abgehoben. Irrtümlicherweise wurde eine Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB und damit keine Notwendigkeit zur Heranziehung von (landwirtschaftlich genutzten) Ausgleichsflächen angenommen.

Abwägung: In der Stellungnahme zu der Anregung erfolgte eine Richtigstellung mit dem Hinweis, dass für die Planung eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Dadurch können indirekt auch externe landwirtschaftliche Flächen von der Planung betroffen sein. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich jedoch um bereits bestehende Obstbaumbestände und in geringerem Maße Sonderbaukulturen. Für die Obstbaumbestände ergeben sich durch die Ausgleichsmaßnahmen keine durchgreifenden Einschränkungen.

Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt

In der Planung sollten Sichtdreiecke berücksichtigt werden.

Abwägung: Die erforderlichen Sichtdreiecke haben Aufnahme in die Planung gefunden.

Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Entlang des Wassergrabens sollte ein Gewässerrandstreifen festgesetzt und ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Darüber hinaus wurde auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der zu erarbeitenden Umweltprüfung abgestellt. Bezüglich möglicher Altlasten wurde um die Aufnahme entsprechender Hinweise gebeten. Die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts hinsichtlich Oberflächenwasser sollten beachtet werden.

Abwägung: Der geforderte Gewässerrandstreifen wurde berücksichtigt. Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Behörde abgestimmt. Der geforderte Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fand Eingang in die Gutachten. Veränderungen am vorhandenen Graben sind nicht vorgesehen, die Menge des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet erfolgt gedrosselt, sodass nachteilige Folgen für das Gewässer nicht zu befürchten sind.

Stadt Achern – Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Es erfolgt der Hinweis, dass Bauland erst dann ausgewiesen werden soll, wenn mindestens 50 % der Bruttoplangebietsfläche in städtischem Besitz sind.

Abwägung: Die in städtischem Eigentum befindlichen Flächen liegen über 50 %.

Stadt Achern – Fachbereich Sicherheit, Recht und Ordnung

In der vorliegenden Planung werden Mängel an der Erschließung gesehen. Dazu gehört ein Defizit an öffentlichen Stellplätzen in Verbindung mit der Verteilung der Stellplätze innerhalb des Plangebiets. Weiterhin wird eine angemessene Fahrbahnbreite angeregt. Bemängelt wurde außerdem die Einmündung in die Renchtalstraße. Für das gesamte Gebiet wird die Einrichtung einer Tempo-30-Zone angeregt.

Abwägung: Die geplanten Fahrbahnbreiten und Kurvenradien wurden mithilfe von Schleppkurven überprüft – sie sind ausreichend. Eine unnötige Verbreiterung des Regelquerschnitts wird in Hinblick auf den zusätzlichen Flächenverbrauch und die zu erwartenden gefahrenen höheren Geschwindigkeiten abgelehnt. Die Breite der Stichstraßen genügt den Anforderungen. Straßenbautechnische Details, wie z. B. die Ausführung von Borden und Rinnen, gehören nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Bei dem festgesetzten Stellplatzschlüssel können die Bewohner ihre Fahrzeuge im Regelfall auf dem eigenen Grundstück abstellen, sodass der öffentliche Straßenraum hauptsäch-

lich von Besuchern in Anspruch genommen wird. Die ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze dienen einerseits der Ergänzung des örtlichen Bedarfs, decken aber auch den Stellplatzbedarf im Bereich *Brunnenstraße*. Einzelne am Straßenrand abgestellte Fahrzeuge stellen die Funktionalität der Erschließung nicht infrage. Bereits durch die geplanten Straßenbäume erfolgen örtliche Verengungen des Straßenquerschnitts. Eine gesonderte Ausweisung von Längsstellplätzen im Straßenraum ist wegen den sich erst später ergebenden Grundstückszufahrten nicht zielführend und würde einer Verbreiterung des Regelquerschnitts führen. Ggf. kann zu einem späteren Zeitpunkt durch verkehrsrechtliche Anordnungen regelnd eingegriffen werden.

Die Einmündung in die Renchtalstraße ist verkehrstechnisch nicht zu beanstanden. Eine Tempo-30-Zone gehört zwar ebenfalls nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, die spätere Realisierung ist jedoch wahrscheinlich. Dimensionierung und Linienführung der Verkehrswege ist implizit darauf ausgelegt.

Deutschen Telekom Technik GmbH

Es wird auf die Notwendigkeit der Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen hingewiesen und darauf aufmerksam gemacht, dass ein unterirdischer Ausbau nur bei einer koordinierten Erschließung mit anderen Leitungsträgern möglich ist. Darüber hinaus wurde die Aufnahme fachspezifischer Hinweise in den Bebauungsplan gebeten.

Abwägung: Die Erschließung des Baugebiets wird in Koordination mit allen Leitungs- und Versorgungsträgern erfolgen, sodass von einem unterirdischen Ausbau auszugehen ist. Die vorgeschlagenen Hinweise fanden insoweit Eingang in den Bebauungsplan, als sie für diesen relevant sind.

Syna GmbH

Es wird auf die notwendige Verkabelung von Hausanschluss- und Straßenbeleuchtung hingewiesen. Zu diesem Zweck sind der Grenzverlauf zu klären und entsprechende Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Bei der Unterbringung von Kabeln ist die DIN 1998 zugrunde zu legen. Bei den Standorten für die Straßenbeleuchtung ist die StVO zu beachten.

Abwägung: Der Grenzverlauf wird im Zuge der Grundstücksvermessung erfolgen, die Unterlagen werden bereitgestellt. Ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan erfolgt. Die Standorte für die Straßenbeleuchtung können auch auf Privatgrundstücken gewählt werden.

IHK Südlicher Oberrhein

Die IHK weist darauf hin, dass eine Darlegung erfolgen sollte, ob bzw. wie ansässige Betriebe von der Ausweisung des Wohngebiets betroffen sein könnten.

Abwägung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Gewerbebetrieb, der in der Planung berücksichtigt wurde. Nach dem damaligen Stand der Planung waren Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich.

Fazit: Die vorgebrachten Anregungen wurden weit überwiegend in der weiteren Planung berücksichtigt. Den Anregungen des *FB Sicherheit, Recht und Ordnung* der Stadt Achern wurde jedoch im Wesentlichen nicht gefolgt.

5.3.2 Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel zur Offenlage wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein konnten, im Rahmen der Offenlage um Stellungnahme gebeten.

Regionalverband Südlicher Oberrhein

Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Wohnbauflächenbedarf zu berücksichtigen. Dazu sind die Bestimmungen aus dem Regionalplan zu beachten. Vorhandene Baulücken sind zu berücksichtigen. Für die Entwicklung des Ortsteils wird lediglich Eigenbedarf gesehen, die Größe des Baugebiets lässt jedoch eine Überschreitung der Eigenentwicklung vermuten. Die Bedarfsermittlung ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Für den Fall eines Flächentauschs wäre eine Begründung nicht erforderlich. Es sollte geprüft werden, ob nicht einzelne Mehrfamilienhäuser in das Plankonzept zu integrieren wären. Bei Einzelhäusern sollten die maximale Zahl an Wohneinheiten anstatt von 2 auf 3 Wohneinheiten erhöht werden. Es sollten auch kleinere und barrierefreie Wohnungen angeboten werden.

Abwägung: Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert und ist mittlerweile wirksam. Da über einen Zeitraum von 25 Jahren keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen wurden, wird unter Zugrundelegung des Zuwachswerts für den Eigenbedarf der tatsächliche Bedarf nur teilweise gedeckt. Die Baudichte im Wohngebiet entspricht den geforderten Dichtewerten von Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung und decken sich damit mit den Zielaussagen des Regionalplans. Durch den Flächentausch mit einem anderen geplanten Wohngebiet ist die Ausweisung aus regionalplanerischer Sicht ohnehin nicht zu beanstanden.

Eine Aktivierung von Baulücken ist schwierig und langwierig, die konkrete Auswirkung auf den Bauflächenbedarf nur gering. Parallel zur Baulandentwicklung wird jedoch auch die Aktivierung von Baulücken betrieben.

Das städtebauliche Konzept entspricht noch immer der aktuellen Nachfrage. Kleinere Wohneinheiten werden eher in der Kernstadt nachgefragt und auch angeboten. Der erforderliche Stellplatznachweis ist bei den zu erwartenden Grundstücksgrößen erschwert und führt zu einer erhöhten Flächenversiegelung; für die Wohngebäude wäre eine deutlich höhere Kubatur zu erwarten, die weniger gut in die dörfliche Struktur passt. Aufgrund des beschränkten ÖPNV-Angebots wird auch bei kleineren Wohneinheiten der Stellplatzschlüssel nicht verringert.

Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung wertvolle landwirtschaftliche Flächen der Nutzung entzogen werden. Der Geltungsbereich des Plangebiets orientiert sich nicht an bestehenden Grundstücksgrenzen, sondern zerschneidet zahlreiche landwirtschaftliche Grundstücke. Die Restflächen führen zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit. Es sollten zur Reduzierung des Bauflächenbedarfs vermehrt Baulücken aktiviert werden und Ortsrandlagen mit einem Besatz von landwirtschaftlichen Betrieben geschont werden.

Abwägung: Bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen handelt es sich um einen typischen Zielkonflikt zwischen Landwirtschaft und angemessener Siedlungsentwicklung. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks hat die Stadt Achern mehrere innerstädtische Konversionsflächen mit hoher Dichte revitalisiert. Durch die hohe Nachfrage an Wohnraum,

aber auch wegen der sehr günstigen innerörtlichen Lage des Baugebiets mit günstiger Ausnutzung bereits vorhandener innerörtlicher Infrastruktur wurde der Siedlungserweiterung der Vorzug gegeben. Die Möglichkeiten der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind durch die allseitig umgebende Bebauung bereits eingeschränkt. Darüber hinaus wird eine andere am Ortsrand befindliche landwirtschaftliche Fläche, die für eine Ortserweiterung vorgesehen war, nicht in Anspruch genommen.

Die Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen ist einzig dem Spritzmittelabstand geschuldet, die Grundstücke sind in der Realität nicht zerschnitten. Den Landwirten entstehen keine Nachteile, sie werden für die Nutzungsbeschränkung finanziell entschädigt.

Der Aktivierung von Baulücken wird nur in Einzelfällen Erfolg beschieden sein; den bestehenden Bedarf wird sie nicht merklich mindern.

Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Der Gewässerrandstreifen ist nicht durchgängig geführt. Nicht benötigte Verdolungen sind zu öffnen. Für den Fall, dass die Ränder des Grabens abgeflacht werden sollen, sind Querschnitte der Planung nachzureichen. Für den Graben sind etwaige Flächen mit Hochwassergefahr zu ermitteln und in Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu übernehmen. Hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser aus der Retentionsfläche in den Graben ist dessen Unbedenklichkeit nachzuweisen.

Abwägung: Nach Rücksprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft wird von dem Gewässerrandstreifen die Fläche für einen genehmigten Containerstandort ausgenommen und in den übrigen Bereichen der Gewässerrandstreifen bis zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Eine der Verdolungen ist nicht zwingend für die geplante Nutzung erforderlich und wird ebenfalls als Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Die Abflachung des Grabens erfolgt im Zusammenhang mit einer ökologische Aufwertung und der Herstellung der Retentionsfläche. Die Flächen mit Überschwemmungsgefahr wurden ermittelt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Durchquerung im Bereich einer vorhandenen Verdolung ist gemäß der Ausnahmebestimmungen des WHG zulässig. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben ist in den vorgesehenen Mengen unbedenklich und kann im nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren überprüft werden.

Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen sind die Schleppkurven von Müllfahrzeugen zu berücksichtigen. Es wird auf das notwendige Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hingewiesen. Bei Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Im Bereich von Einmündungen der Stichstraßen sind Flächen für das Abstellen von Abfallbehältern nachzuweisen.

Abwägung: Die Anregungen wurden bzw. werden berücksichtigt; die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen wurde mittels Schleppkurven überprüft, die Abstellflächen für Abfallbehälter sind nachgewiesen.

Landratsamt Ortenaukreis – Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Bei der Ermittlung des Verkehrslärms ist der Prognosehorizont zu knapp bemessen, die Verkehrszahlen sind zu aktualisieren. Hinsichtlich der Immissionsbetrachtung des Gewerbebetriebs wird bei der Ermittlung der Stellplätze auf der neu ausgewiesenen Fläche im Mischgebiet auf Ungenauigkeiten hingewiesen. In die Betrachtung sollten auch andere Lärmquellen mit einbezogen werden (Gastronomie *Grüner Baum*, holzverarbeitender Betrieb).

Abwägung: Das Schallgutachten wurde aktualisiert. Hinsichtlich des Verkehrslärms ergab sich in der Folge die Notwendigkeit, zusätzliche Festsetzungen zum Schallschutz in die Planung aufzunehmen. Die Gastronomie *Grüner Baum* hat aufgrund der großen Entfernung zur nächsten geplanten Wohnbaufläche keine Auswirkungen, die zu betrachten gewesen wären; ein holzverarbeitender Betrieb ist in der Umgebung nicht existent.

Landesnatuschutzverband BW

Es wird die Frage aufgeworfen, ob im Plangebiet Reptilien zu finden sind. Im Gegensatz zum Umweltbericht wird bezogen auf das Schutzgut *Landschaft / Ortsbild* von wesentlich größeren Auswirkungen ausgegangen.

Der Anteil der Verkehrsflächen ist sehr hoch. Es wird angeregt, die Errichtung von Zisternen verbindlich festzusetzen.

Die Bewertung für den Eingriff in das Schutzgut *Boden* sollte höher angesetzt werden. Die Zulässigkeit von externen und schutzgutübergreifenden Ausgleichsmaßnahmen wird kritisiert.

Der Wert für das Schutzgut *Fauna / Flora* ist aufgrund der Besonderheiten der betreffenden Flächen zu niedrig angesetzt. Die gebietsintern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind lediglich niederschwelliger Ökostandard. Die Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen sind nicht ausreichend (Nistkästen). Die externen Ausgleichsflächen befinden sich in einem anderen Naturraum.

Abwägung: Im Plangebiet wurden keine Reptilien nachgewiesen. Für die Anlieger ergibt sich zwar eine Veränderung der angrenzenden Grünkulisse, im Gegenzug erfolgt jedoch kein Eingriff in Außenbereichsflächen am Ortsrand.

Der prozentuale Anteil der Verkehrsflächen bewegt sich im üblichen Rahmen für Neubaugebiete. Der Bau von Zisternen wird nicht verbindlich festgesetzt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu gering, sodass wegen fehlender Versickerung bei den Zisternen der Puffereffekt vergleichsweise gering ist. Der Bau von Zisternen bedeutet einen zusätzlichen Eingriff in den Boden.

Die Bewertung der Böden erfolgte entsprechend der Ökokontoverordnung. Diese lässt explizit auch schutzgutübergreifenden Ausgleich zu.

Auch bei der Bewertung des Schutzguts *Fauna / Flora* wurde die Ökokontoverordnung angewendet. Es werden auf den externen Ausgleichsflächen Auswechnistplätze geschaffen, die auf die vorhandenen Arten abgestimmt sind. Es besteht keine Verpflichtung, den Ausgleich im gleichen Naturraum nachzuweisen.

Insgesamt bezieht sich die Kritik weniger auf die konkrete Vorgehensweise bei der Umweltprüfung, sondern eher auf die gesetzlichen Bestimmungen, wie Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen sind.

Überlandwerk Mittelbaden – Bezirksstelle Rheinmünster

Bei Baumpflanzungen im Verkehrsraum sollte die Verlegung von Erdkabeln berücksichtigt werden. Für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität ist ein Standort für eine Umspannstation auszuweisen.

Abwägung: Zum Kabelschutz werden für die Baumpflanzungen Baumquartiere mit Betonfertigteilen hergestellt. Für die Umspannstation wird ein Standort im Bereich bisher geplanter Stellplätze ausgewiesen.

Deutsche Telekom Technik

Eine unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist nur bei einer Koordination der Baumaßnahmen gewährleistet.

Abwägung: Die Voraussetzungen für eine unterirdische Verkabelung werden im Zuge der Erschließung des Baugebiets erfüllt. Die Telekom wird in die Koordinierung mit einbezogen.

IHK Südlicher Oberrhein

Die Baudichte des Plangebiets sollte aus Gründen der allgemeinen Flächenknappheit trotz der Lage im ländlichen Raum erhöht werden. Deswegen sollten Teilbereiche ausgewiesen werden, in denen ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind. Darüber hinaus sollte in einem Teilbereich auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern festgesetzt werden. Doppelhäuser sind zwar zulässig, deren Errichtung aber nicht bindend. Kritisiert wird die Festsetzung von Mindesthöhen für Doppelhäuser, was eine zusätzliche Benachteiligung bedeutet. Es wird empfohlen, auch für Einfamilienhäuser Mindesthöhen festzusetzen. Der Bebauungsplan sollte einen Mix aus verschiedenen Bebauungstypen zulassen.

Abwägung: Der überwiegende Teil der Anregungen deckt sich nicht mit den durch die IHK wahrzunehmenden öffentlichen Belangen.

Hinsichtlich der Baudichte wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen des Regionalverbands hingewiesen. Die Festsetzung von Mindesthöhen bei Doppelhäusern dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. In der Praxis ergeben sich für Doppelhäuser keine Nachteile. Mindesthöhen werden bei Einfamilienhäusern nicht festgesetzt, da in vielen Fällen nur eine Wohneinheit gewünscht ist und die Bauherren den festgesetzten umbauten Raum nicht ausnutzen können. Der Bebauungsplan lässt unterschiedliche Bautypen zu.

5.3.3 Erste erneute Offenlage – Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB

Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Dem Bebauungsplan wird hinsichtlich der wasserrechtlichen Regelungen in dieser Form zugestimmt.

Landratsamt Ortenaukreis – Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Es bestehen weiterhin Unklarheiten hinsichtlich der Ermittlung des Gewerbelärms.

Abwägung: Das schalltechnische Gutachten wurde erneut überarbeitet. Für den Parkplatz südwestlich des Grabens wurde ebenfalls ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt und darüber hinaus Zusatzkontingente für Richtungssektoren bestimmt.

Landesnatuschutzverband BW

Die vorgebrachten Anregungen sind nahezu wortgleich mit den Anregungen, die im Zuge der Offenlage vorgebracht wurden. Angesichts des vorgenommenen Flächentauschs mit einer anderen geplanten Wohngebietsfläche wird dem Vorhaben zugestimmt.

Überlandwerk Mittelbaden – Bezirksstelle Rheinmünster

Die Anregungen aus der Offenlage wurden berücksichtigt. Es bestehen keine weiteren Einwände.

Gefertigt: 12.08.2022

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten