

Holger Fischer

Von: info@planungsbuerofischer.de
Gesendet: Mittwoch, 15. November 2023 08:34
An: h.fischer@planungsbuerofischer.de
Betreff: WG: Ettenheim BBP Klosterareal

Von: Becker, Heike (RPF) [mailto:Heike.Becker@rpf.bwl.de]
Gesendet: Dienstag, 14. November 2023 17:01
An: Info Planungsbüro Fischer <info@planungsbuerofischer.de>
Cc: info@rvso.de; stadtbauamt@ettenheim.de
Betreff: Ettenheim BBP Klosterareal

Sehr geehrte Damen und Herren,

sofern die wasserrechtlichen Voraussetzungen für die vorgelegte Planung vorliegen, bzw. geschaffen werden können, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Wir verweisen auf die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans.

Freundliche Grüße

Heike Becker

Regierungspräsidium Freiburg
Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
Tel. :0761-208 4679
Fax: 0761- 208 39 4679
mail : Heike.Becker@RPF.BWL.DE

Holger Fischer

Von: info@planungsbuerofischer.de
Gesendet: Donnerstag, 12. Oktober 2023 08:46
An: h.fischer@planungsbuerofischer.de
Betreff: WG: EXTERN: Bebauungsplan "Klosterareal", Stadt Ettenheim, Ortsteil Ettenheimmünster

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Reinhardt, Lea (RPF) [mailto:Lea.Reinhardt@rpf.bwl.de]
Gesendet: Donnerstag, 12. Oktober 2023 08:02
An: Info Planungsbüro Fischer <info@planungsbuerofischer.de>
Cc: FPF Referat 52 Koordination (RPF) <Referat52.Koordination@rpf.bwl.de>
Betreff: AW: EXTERN: Bebauungsplan "Klosterareal", Stadt Ettenheim, Ortsteil Ettenheimmünster

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Verfahren keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Lea Reinhardt

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
Referat 54.1 - Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung Schwendistraße 12
79102 Freiburg i. Br.
Telefon: +49 761 208-2075
E-Mail: Lea.Reinhardt@rpf.bwl.de
Internet: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpf/>

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter Allgemeine Datenschutzerklärung für die Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien

Diese E-Mail enthält vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Info Planungsbüro Fischer <info@planungsbuerofischer.de>
Gesendet: Mittwoch, 4. Oktober 2023 09:54
An: Abteilung 2 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung2@rpf.bwl.de>; Abteilung 4 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung4@rpf.bwl.de>; Abteilung 5 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung5@rpf.bwl.de>; Abteilung 9 (RPF) - Kopfstelle LVN <abteilung9@rpf.bwl.de>; FPS - TöB-Beteiligung LAD (RPS) <ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de>; Regionalverband Südlicher Oberrhein <rvso@region-suedlicher-oberrhein.de>; OFFENBURG.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de;

Holger Fischer

Von: info@planungsbuerofischer.de
Gesendet: Donnerstag, 2. November 2023 10:20
An: h.fischer@planungsbuerofischer.de
Betreff: WG: EXTERN: Bebauungsplan "Klosterareal", Stadt Ettenheim, Ortsteil Ettenheimmünster

Von: Rackl, Heike (RPF) [mailto:Heike.Rackl@rpf.bwl.de]
Gesendet: Donnerstag, 2. November 2023 10:12
An: Info Planungsbüro Fischer <info@planungsbuerofischer.de>
Betreff: AW: EXTERN: Bebauungsplan "Klosterareal", Stadt Ettenheim, Ortsteil Ettenheimmünster

Sehr geehrte Frau Donath,

Stellungnahme zum " Klosterareal", Stadt Ettenheim".

die Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Änderung nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.

Im Untersuchungsraum befindet sich die Landesstraße L 103, allerdings sind unsere Belange durch den Vorgang nicht berührt. Von unserer Seite bestehen daher gegen den BP vom 04.10.2023 keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass falls bauliche Eingriffe an der L 103 notwendig sind, diese mit dem Regierungspräsidium Freiburg als Straßenbaulastträger abzustimmen sind. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass gemäß §22 StrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen, da aber schon bestehende Gebäude vorhanden sind gewähren wir in diesem Fall den An-/Ausbau.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Rackl

Von: Info Planungsbüro Fischer <info@planungsbuerofischer.de>
Gesendet: Mittwoch, 4. Oktober 2023 09:54
An: Abteilung 2 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung2@rpf.bwl.de>; Abteilung 4 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung4@rpf.bwl.de>; Abteilung 5 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung5@rpf.bwl.de>; Abteilung 9 (RPF) - Kopfstelle LVN <abteilung9@rpf.bwl.de>; FPS - TöB-Beteiligung LAD (RPS) <ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de>; Regionalverband Südlicher Oberrhein <rvso@region-suedlicher-oberrhein.de>; OFFENBURG.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de; IHK Steuer, Andrea <Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de>; fr@hv-suedbaden.de; info@hwk-freiburg.de; Bundesanstalt für Immobilienaufgaben <toeb.bw@bundesimmobilien.de>; T-NL-SW-PTI-31@telekom.de; NETZPLANUNG RHS@netze-bw.de; badenovaNETZE GmbH <toeb@badenovanetze.de>; manfred.vogt@ettenheim.de; wasserwerk@ettenheim.de; info@nabu-ettenheim.de; info@Inv-bw.de; BMA Seelbach (Poststelle) <gemeinde@seelbach-online.de>
Betreff: EXTERN: Bebauungsplan "Klosterareal", Stadt Ettenheim, Ortsteil Ettenheimmünster

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie die Unterlagen zur Vorabanhörung (nach §4 Abs. 1 BauGB) zu o. g. B-Plan.

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Höfflin
Sekretariat

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg
Tel.: 0761/70342-31
Fax: 0761/70342-24
Mail: info@planungsbuerofischer.de
<http://www.planungsbuerofischer.de>



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Planungsbüro Fischer
Günterstalstr. 32
79100 Freiburg

Datum 09.11.2023
Name Claudia Mann
Durchwahl 0761 208-3527
Aktenzeichen RPS83-1-255-6/365/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 OG, Ettenheim, Ettenheimmünster, BPL "Klosterareal"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren.

Im Planungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

- **Münstertalstraße 35**

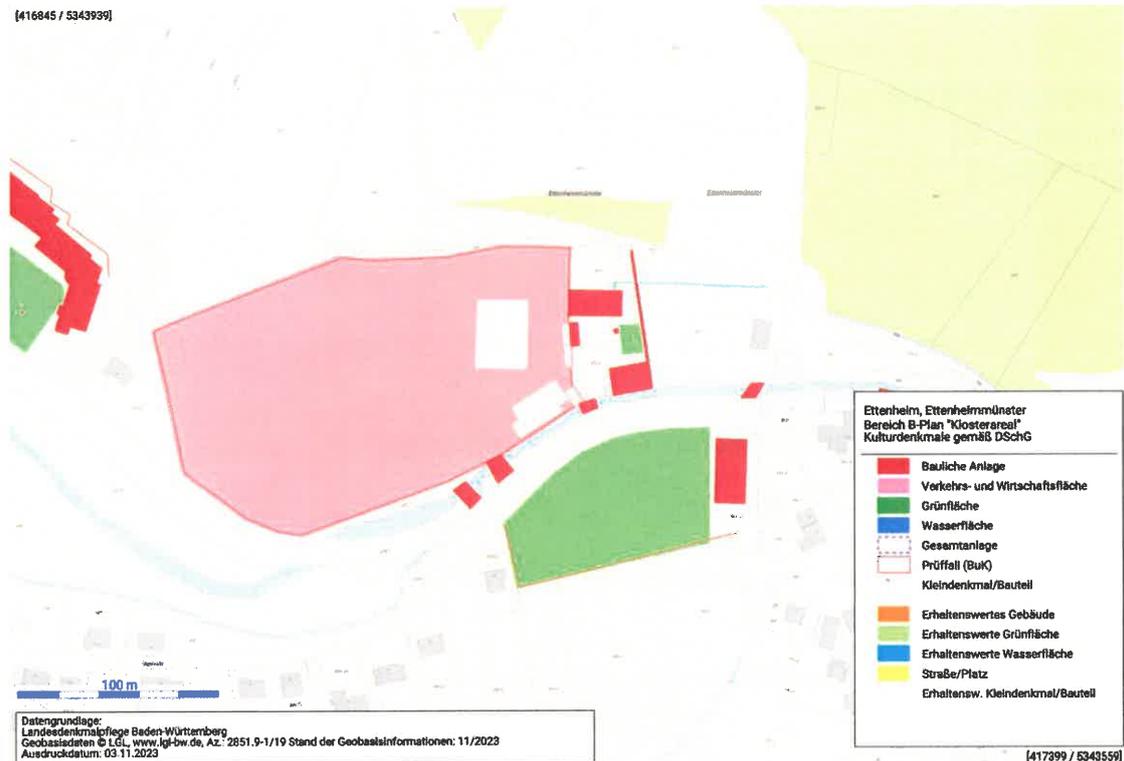
Areal des ehem. Klosters Ettenheimmünster mit Ummauerung und zwei Brücken über den Ettenbach, dazu auf der gegenüberliegenden Straßenseite Areal des ummauerten ehem. Klostergartens. (Sachgesamtheit)

Wir bitten Sie, diese im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe folgende Karte).

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der

vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.



Archäologische Denkmalpflege

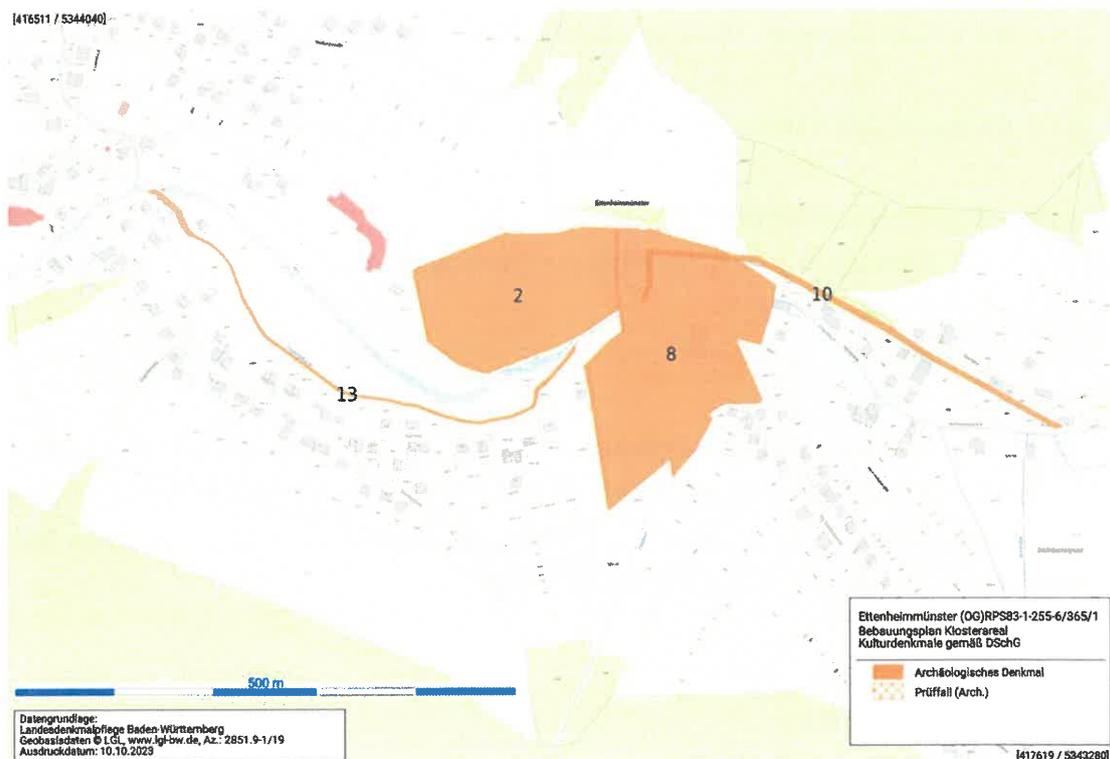
Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (archäologische Kulturdenkmale) gem. § 22 DSchG:

Das 763 erstmals urkundlich erwähnte Kloster Ettenheimmünster ist aufgrund bildlicher Überlieferungen von 1804 als barocke Anlage erkennbar. Sie wurde von Peter Thumb ab 1719 erbaut. Über den vor-barocken Zustand verfügen wir nur über geringe Hinweise. Die Kirche ist ein Bau des 17. Jahrhunderts.

Durch geophysikalische Prospektion konnten die obertägig nicht mehr sichtbaren Gebäudestrukturen kartographisch erfasst werden. Im Nordwesten befand sich die Kirche, an die sich die Klausurgebäude mit Kreuzgang und einem weiteren Innenhof anschlossen. Südlich des Bachs befand sich ein Garten, die sog. Orangerie. In der übrigen Fläche verteilen sich diverse Wirtschaftsgebäude. Nach der Säkularisierung und

anschließende Aufhebung des Klosters (1803) erfolgte ab 1866 der Abriss der Konventsgebäude.

Das Grundstück 336 "Klosterhof" ist seit 1. Juli 1976 als Grabungsschutzgebiet nach §22 DschG ausgewiesen. Das Areal des Klosters ist seit Mai 1984 nach Art. 6 und 16 der Haager Konvention geschützt. (Kartierung siehe folgende Karte)



Die beantragten Baumaßnahmen sind genehmigungsfähig, da Eingriffe in die Denkmalsubstanz weitgehend vermieden werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es partiell baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Wir bitten daher, den Bebauungsplan mit folgenden Auflagen und Hinweisen zu versehen:

- Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (evtl. Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) vorab mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 abgestimmt werden und ggf. überwacht werden. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen:

Regierungspräsidium Stuttgart

Abteilung 8, Referat 84.2 (Archäologische Denkmalpflege)

Berliner Straße 12

73728 Esslingen

- Sollten im Rahmen der Erdbaumaßnahmen archäologisch relevante Befunde zutage treten, so muss ein Zeitraum von 10 Arbeitstagen für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation eingeplant werden, während dessen das Bauvorhaben nicht weitergeführt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Mann

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Freiburg i. Br., 02.11.2023
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 23-04334

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan "Klosterareal", Stadt Ettenheim, Teilort Ettenheimmünster, Ortenaukreis
(TK 25: 7713 Schuttertal)**

**Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Ihr Schreiben vom 04.10.2023

Anhörungsfrist 13.11.2023

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Tigersandstein-Formation (Perm/Zechstein), welche überwiegend von quartärem Auenlehm sowie Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit

im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen.

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen seitens Ref. 94,

Landeshydrogeologie und -geothermie und es sind derzeit auch keine geplant.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso



Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

info@planungsbuerofischer.de

Baurechtsamt
Bauleitplanung
Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten

Termine nur nach Vereinbarung

Mo.-Fr. 08:30 – 12:00 Uhr
Mo.-Do. 14:00 – 16:00 Uhr

Termine sind auch außerhalb der Servicezeiten möglich

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: P2023055
Unsere Nachricht vom:
Bearbeitet von: Herr Manz
Zimmer: 244 A
Telefon: 0781 805 1221
Telefax: 0781 805 9633
E-Mail: stephan.manz@ortenaukreis.de
Datum: 13.11.2023

Aufstellung Bebauungsplan „Klosterareal“, Ettenheim-Ettenheimmünster Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.10.2023 haben Sie uns über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

* Baurechtsamt

Ansprechpartner/-in: Herr Manz

Telefonnummer: 0781 805 1221

Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§§ 8 Abs. 2 und 303 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB in einem parallelen Verfahren durchzuführen.

Verfahren:

Durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) ändern sich die Vorschriften zur Auslegung und zum Beteiligungsverfahren in Bauleitplanverfahren, die nun eine Veröffentlichung im Internet vorsehen.

Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

Seite 1



Sparkasse Offenburg / Ortenau
IBAN DE80 6645 0050 0000 0205 45
BIC: SOLADES10FG
Volksbank eG
IBAN DE66 6649 0000 0000 9877 00
BIC: GENODE61OG1

Landratsamt Ortenaukreis
Badstraße 20 · 77652 Offenburg
Postfach 1960 · 77609 Offenburg
landratsamt@ortenaukreis.de | www.ortenaukreis.de
USt-IdNr. DE 14 25 81 768
Gläubiger-Identifikationsnummer DE04LRA0000095345

Telefon Zentrale +49 (0) 0781 805 - 0
Telefax Zentrale +49 (0) 0781 805 - 1211
Servicezeiten
Montag - Freitag 08:30 – 12:00 Uhr
Montag - Donnerstag 14:00 – 16:00 Uhr
Termine nur nach Vereinbarung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Ziffer 1: Es sollte noch auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Vollgeschosszahl verwiesen werden.

Ziffer 1.1: Danach soll eine maximale Grundfläche festgesetzt werden. Im zeichnerischen Teil sowie in Ziffer 4.1 der Begründung wird eine GRZ erwähnt. Der Widerspruch sollte aufgelöst werden. Im vorliegenden Fall würde u.E. die Festsetzung einer maximalen Grundfläche der städtebaulichen Zielsetzung am ehesten entsprechen.

Zeichnerischer Teil:

Die in Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften erwähnte zulässige Dachneigung ist noch in die Nutzungsschablone einzutragen.

Begründung:

Ziffer 3.5: Der südöstliche Teilbereich des Geltungsbereichs liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Die Fläche des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans liegt im Außenbereich. Allerdings soll mit dem Bebauungsplan kein Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG festgesetzt werden. Baugebiete im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG sind Baugebiete im Sinne der BauNVO d.h. nach § 1 Abs. 2 BauNVO Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind und in Bauleitplänen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt oder festgesetzt sind. Mit dem Bebauungsplan soll eine Grünfläche mit der Nutzungsart „Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“ festgesetzt werden und kein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Das Planverbot des § 78 Abs. 1 WHG greift im vorliegenden Fall nicht. Eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG ist deshalb nicht erforderlich. Der Umstand, dass drei kleine überbaubare Grundstücksflächen und eine kleine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden sollen, ändert an dieser rechtlichen Bewertung nichts.

Gleichwohl sind die wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

*** Vermessung und Flurneuordnung**

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Haug

Telefonnummer: 0781 805 1852

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und der Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Beim teilweise einbezogenen Gewässerflurstück (Ettenbach, Flst.56) sollte die fehlende Flurstücksnummer ergänzt werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Blanke

Telefonnummer: 0781 805 1903

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

*** Amt für Waldwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Bruder

Telefonnummer: 0781 805 7163

Wald ist weder direkt noch indirekt betroffen.

*** Straßenverkehr und ÖPNV**

Ansprechpartner/-in: Holm

Telefonnummer: 0781 805 1348

Das Plangebiet sieht eine gastronomische und touristische Nutzung vor. Wir bitten, das Sichtdreieck von einer Bebauung freizuhalten. Zudem bitten wir Sie, das Sichtdreieck für die Ausfahrt auf die Landesstraße 103 im Plan einzuzeichnen.

*** Straßenbauamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Huppert

Telefonnummer: 0781 805 9214

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffene Landesstraße 103 liegt südlich des Areals, die Erschließung erfolgt bereits über vorhandene Zuwegungen. Sollten Änderungen an der Landstraße 103 erforderlich sein, ist dies mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Straßenbauamt frühzeitig abzustimmen.

Weitere Bedenken oder Anregungen werden nicht geltend gemacht.

*** Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

Ansprechpartner/-in: Herr Schäfer

Telefonnummer: 0781 805 9821

Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.

*** Amt für Umweltschutz**

Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach

Telefonnummer: 0781 805 1357

Artenschutz

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden erst im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Natura 2000

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich liegt das FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand bei Herbolzheim bis Hohberg“ (Nr. 7713341).

Laut dem Managementplan des FFH-Gebiets sind im Umfeld des Bebauungsplans lediglich Lebensstätten für den Dunklen bzw. Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling erfasst. Diese überlagern sich mit den kartierten FFH-Mähwiesen. Diese Bereiche liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und es sind hier keine Eingriffe geplant.

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten.

Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Eine Erlaubnis ist nach §2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 Naturpark-Verordnung nicht erforderlich.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die im Umweltbericht des Planungsbüros *Fischer* vom 19.09.2023 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerischer Ausgleichsüberschuss von 1.974 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist. Dadurch wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §15 Abs. 2 BNatSchG ausreichend kompensiert.

Hinweis Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

Ergebnis

Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Rahmen der Offenlage erfolgen.

*** Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Dem mit Schreiben vom 4. Oktober 2023 übersandten Bebauungsplanentwurf kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden (s. Ziffer I. Oberflächengewässer).

Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:

A)

Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I.

Oberflächengewässer

1.

Gewässerrandstreifen

Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen wird durch die geplante Fläche der Gewässerrandstreifen des Ettenbachs berührt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen wurde im Planteil nachrichtlich mit 5 m übernommen. Entsprechende Hinweise zum Gewässerrandstreifen wurden im Festsetzungsteil aufgenommen.

Aus den Planunterlagen geht jedoch nicht klar hervor, ob sich der Ettenbach innerhalb oder außerhalb des Planungsbereichs befindet. Befindet sich der Ettenbach außerhalb des Planungsbereichs, so ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante zu berücksichtigen, da der Ettenbach dann dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Die Planunterlagen sind dahingehend zu konkretisieren und der Gewässerrandstreifen bei Bedarf anzupassen.

Im östlichen Teil des Planungsbereichs befindet sich außerdem ein Baufenster im Gewässerrandstreifen. Hierbei handelt es sich um ein Gebäude im Bestand. Bei Abriss und Neuerrichtung des Gebäudes ist der Gewässerrandstreifen einzuhalten.

2. Überschwemmungsgebiete

Nach unserem derzeitigen Stand der Kenntnisse (Hochwassergefahrenkarten) werden die geplanten Flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet wurde im Plan- und Textteil gekennzeichnet bzw. nachrichtlich übernommen.

Laut Baurechtsamt greift das Planverbot des § 78 Abs. 1 WHG im vorliegenden Fall nicht, da mit dem Bebauungsplan kein Baugebiet im Sinne der BauNVO sondern eine Grünfläche mit der Nutzungsart „Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“ festgesetzt werden soll. Eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG ist deshalb nicht erforderlich. Der Umstand, dass drei kleine überbaubare Grundstücksflächen und eine kleine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden sollen, ändert an dieser rechtlichen Bewertung nichts.

Gleichwohl sind die wasserwirtschaftlichen Belange gemäß § 78 Abs. 3 in der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Spätere Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG.

Damit kein Widerspruch zwischen Bauleitplanung und Zulassungsfähigkeit der Einzelbauvorhaben entsteht, sind materiell-rechtlich die Kriterien des § 78 Abs. 5 WHG maßgeblich:

- In der Satzung ist durch entsprechende **bauplanungsrechtliche Vorgaben** sicherzustellen, dass alle späteren Einzelbauvorhaben die vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllen können.
- Die Gemeinde muss einen **kommunalen Rückhalteraum-Ausgleich** für das überplante Gebiet vor der Erschließung des Plangebietes umsetzen. Dieser kann über das Hochwasserschutzregister gem. § 65 Abs. 3 WG späteren Einzelbauvorhaben angerechnet und so refinanziert werden.

Außer der bereits bestehenden Bebauung soll am südlichen Gebäude eine kleine Fläche als zusätzliche Baufläche entstehen. Es ist in geeigneter, vollstreckbarer Weise sicherzustellen, dass der verlorene Rückhalteraum baulich ausgeglichen wird. Der Retentionsausgleich muss umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgen.

Die notwendigen Flächen für den Rückhalteraum-Ausgleich sind in den dortigen Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als „Fläche, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind“ (Flächennutzungsplan) bzw. auf Ba-

sis des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich festzusetzen und als Überschwemmungsgebiet zu kennzeichnen oder in einer anderen Form (z. B. städtebaulicher Vertrag) öffentlich-rechtlich zu sichern.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Wir empfehlen, sich im Vorfeld mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen.

Durch **bauplanungsrechtliche Vorgaben** ist sicherzustellen, dass die Rechtsvorschriften für **Anlagen wassergefährdender Stoffe** eingehalten werden:

- die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten
- vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten
- Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können
- Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können

Erst nach entsprechender Ergänzung der Unterlagen kann das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abschließend Stellung nehmen.

3.

Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) teilweise überflutet. Die HQextrem-Überflutungsflächen wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorge-maßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass

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

Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind **insoweit** nichtig.

II.

Hinsichtlich der Themen "**Grundwasserschutz**", "**Wasserversorgung**", "**Abwasserentsorgung**", "**Altlasten**" und "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen,

welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

III.

Oberflächengewässer

1.

Umfang und Detaillierungsgrad

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Oberflächenwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

Veränderung der Wasserführung (ggf. auch Trockenlegung) und der Wasserqualität von Oberflächengewässern

Gewässerzerstörung, -verrohrung, -verlegung und -verbauung

Veränderung der Gewässerökologie (Fauna/Flora, Selbstreinigungsvermögen, Geschiebehalt)

Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung)

Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen

Schadstoffeintrag

etc.

Der südlich des geplanten Baugebietes verlaufende Ettenbach wird durch die Planung betroffen. Dementsprechend sollten die vorgenannten Betrachtungsaspekte – soweit zutreffend – auf dieses Gewässer angewendet werden.

2.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes

Keine

IV.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „**Grundwasser**“ und „**Boden/Altlasten**“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

*** Gesundheitsamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Lupfer

Telefonnummer: 0781 805 9694

Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.

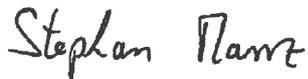
*** Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann

Telefonnummer: 0781 805 9615

Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Manz