

Malte Schneider

Von: Reddmann, Anne (RPF) <Anne.Reddmann@rpf.bwl.de>
Gesendet: Montag, 24. März 2025 13:47
An: Malte Schneider
Cc: Ingo Jehle; Steuer, Andrea
Betreff: AW: EXTERN: BPlan "Wolfsmatten III" Stadt Ettenheim Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Verfahren bedanken wir uns.
Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns wie folgt:

Der Bebauungsplan Wolfsmatten III entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.
Die raumordnerische Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans.

Bereits jetzt möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass der Flächenbedarf im Rahmen der FNP-Änderung konkret darzulegen ist und verweisen auf die ausführliche Stellungnahme des Regionalverbands vom 21.03.2025.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Bebauungsplan einen Regionalen Grünzug tangiert. Auch in diesem Punkt verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverbands vom 21.03.2025.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anne Reddmann



Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Freiburg

Anne Reddmann

Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

Bissierstraße 7
79114 Freiburg

Telefon: (+49) 761 208-4695
E-Mail: anne.reddmann@rpf.bwl.de
Internet: www.rp-freiburg.de

Das Regierungspräsidium in den sozialen Netzwerken:
[Facebook](#) | [Instagram](#) | [X](#)

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie [auf unserer Internetseite](#) oder postalisch auf Anfrage.

Von: Malte Schneider <m.schneider@planungsbaerofischer.de>

Gesendet: Freitag, 21. Februar 2025 14:04

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>; info@rvso.de; 'Bauleitplanung' <bauleitplanung@Ortenaukreis.de>; michael.naber@ortenaukreis.de;

OFFENBURG.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de; Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de; fr@hv-suedbaden.de; Handwerkskammer Freiburg <info@hwk-freiburg.de>; T-NL-SW-PTI-31@telekom.de; netzplanung_rhs@netze-bw.de; ToeB@badenovanetze.de; manfred.vogt@ettenheim.de; wasserwerke@ettenheim.de; info@nabu-ettenheim.de; info@Inv-bw.de; BMA Mahlberg (Poststelle) <stadt@mahlberg.de>; BMA Kappel-Grafenhausen (Poststelle) <gemeinde@kappel-grafenhausen.de>

Betreff: EXTERN: BPlan "Wolfsmatten III" Stadt Ettenheim Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie im Rahmen der frühzeitigen Behörden Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Unterlagen zum o.g. Verfahren in digitaler Fassung.

Aufgrund der großen Datenmenge rufen Sie die Daten bitte innerhalb von 7 Tagen unter folgendem Link ab:

<https://we.tl/t-OxCR6ZATiQ>

Bei Rückfragen stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Malte Schneider
BA Stadtplanung

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg
Tel: 0761/70342-19
Fax: 0761/70342-24
Mail: m.schneider@planungsbuerofischer.de
<http://www.planungsbuerofischer.de/>



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg im Breisgau
m.schneider@planungsbuerofischer.de

Datum 18.03.2025
Name Mirsada Gehring-Krso
Durchwahl 0761 208-3047
Aktenzeichen RPF9-4700-131/12/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan "Wolfsmatten III" der Stadt Ettenheim;
hier: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Auenlehm", "Älterer Auenlehm" und "Neuenburg-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der [Bodenkundlichen Karte 1: 50 000](#) (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die [Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten](#) verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich 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.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

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 hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

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

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

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.

2.2. Hydrogeologie

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

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant. Beim LGRB ist bekannt, dass westlich des Plangebietes Erkundungsbohrungen für eine Altablagerung durchgeführt wurden. Nähere Kenntnisse hierzu hat die zuständige Untere Verwaltungsbehörde.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Ein-

schränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Das Plangebiet liegt ganz in einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen von sandigen Kiesen (Vorkommensnr. L 7712-20, Bearbeitungsstand: 2011). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst ([LGRB-Kartenviewer](#)) visualisiert werden (Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“ und für Kiesvorkommen im ORG „KMR 50: Nutzbare Kiesmächtigkeiten im Oberrheingraben“; Aufruf der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“).

Die [Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie](#) können als [WMS-Dienst](#) registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden. Ergänzend wird auf Ausführungen und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten [07/2016](#) und [04/2018](#) verwiesen.

3. **Landesbergdirektion**

3.1. 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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Mirsada Gehring-Krso

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Planungsbüro Fischer
Günterstalstr. 32
79100 Freiburg

Datum 21.03.2025
Name Dr. Felix Fleischer
Durchwahl 0761 208-3584
Aktenzeichen RPS83-1-255-21/47/2
(Bitte bei Antwort angeben)

OG, Ettenheim, Ettenheim, BPL "Wolfsmatten III"

Bebauungsplan Wolsmatten III, Ettenheim
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o.g. Anfrage nimmt das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wie folgt Stellung.

1) Darstellung des Schutzgutes, fachliche Erläuterung der archäologischen Sachlage

Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche liegt unmittelbar am nördlichen Uferbereich des Ettenbaches. Die archäologischen Sondagen und Ausgrabungen östlich dieser Fläche (siehe Anlage) in den Gewannen Am Zollhaus, Radacker und Supperten haben gerade in Ufernähe des Ettenbaches eine Konzentration vorgeschichtlicher, römischer und mittelalterlicher Siedlungsbefunde nachgewiesen (ADAB-Id. 98902068, Gewann Am Zollhaus, Listen-Nr. 4 – Verhüttungsplatz unbekannter Zeitstellung; ADAB-Id. 110160002, Gewann Radackern, Nachweis vorgeschichtlicher Siedlungsreste durch Sondagen und Ausgrabungen; ADAB-Id. 112895291, Gewann Supperten, Nachweis vorgeschichtlicher Siedlungsreste durch Sondagen und Ausgrabungen; ADAB-Id. 112897120, Ettenheim – Fürstenfeld West, Nachweis vorgeschichtlicher Siedlungsreste durch Sondagen und Ausgrabungen).

Auf der überplanten Fläche ist somit mit einiger Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein bisher unbekannter Kulturdenkmale – in Verbindung zu den o.g. Siedlungen oder auch Kulturdenkmale anderer Epochen – zu rechnen.

2) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, empfehlen wir frühzeitig im Vorfeld der Erschließung eine **Archäologischer Voruntersuchung** durchführen zu lassen. Zweck dieser Voruntersuchung ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender **Rettungsgrabungen** bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologische Voruntersuchung bedarf im Regelfall aufgrund ihrer Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

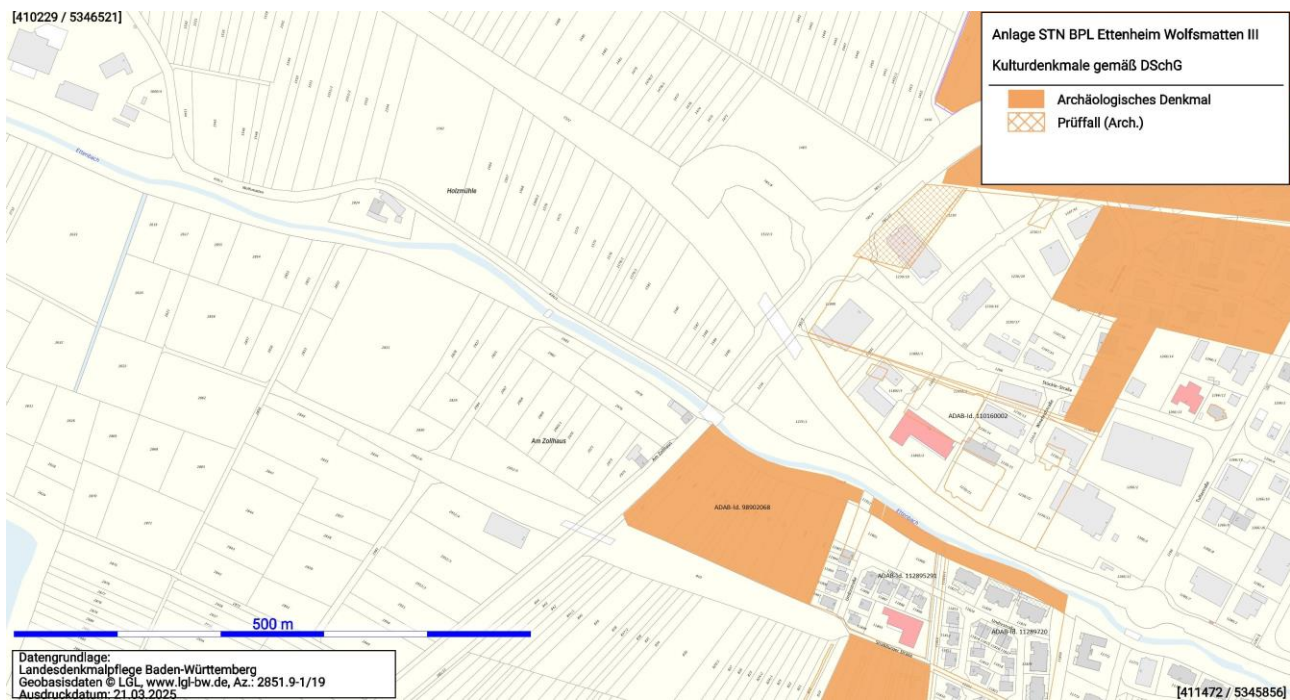
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen/Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Felix Fleischer (felix.fleischer@rps.bwl.de).

Mit freundlichen Grüßen

Felix Fleischer



Malte Schneider

Von: info@planungsbuerofischer.de
Gesendet: Freitag, 21. März 2025 11:49
An: 'Malte Schneider'
Betreff: WG: Bebauungsplan "Wolfsmatten III", Stadt Ettenheim

Von: Ingo Jehle [mailto:jehle@region-suedlicher-oberrhein.de]
Gesendet: Freitag, 21. März 2025 08:10
An: info@planungsbuerofischer.de
Cc: info@rvso.de <info@region-suedlicher-oberrhein.de>; Klaus Dieter Schulz <schulz@region-suedlicher-oberrhein.de>; abteilung2@rpf.bwl.de; Steuer, Andrea <Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de>; Utz Geiselhart <geiselhart@hv-suedbaden.de>; Bauleitplanung <bauleitplanung@Ortenaukreis.de>
Betreff: Bebauungsplan „Wolfsmatten III“, Stadt Ettenheim

Bebauungsplan „Wolfsmatten III“
Stadt Ettenheim
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 24.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,2 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen eingeschränktes Gewerbegebiet GEE für den dringenden Flächenbedarf einheimischer Betriebe fest sowie für die Umnutzung einer historischen denkmalgeschützten Holzmühle.

Die FNP-Änderung soll im Parallelverfahren erfolgen.

Die Stadt Ettenheim ist nach Plansatz 2.4.2.2 Abs. 1 Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe (Kategorie C) festgelegt.

Der Flächenbedarf, der bei bis zu 10 ha für 15 Jahre liegt (3,3 ha bei FNP-Änderung aufgrund des kürzeren Betrachtungszeitraumes), ist nachzuweisen.

Hierbei sind nach Plansatz 2.4.0.3 Abs. 3 (Z) Regionalplan die Gewerbeflächenpotenziale im Innenbereich sowie in den rechtsgültigen Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind, können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden.

Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan muss konkreter dargelegt werden, warum das Gewerbegebiet „Erweiterung Wolfsmatten“ (ca. 4 ha), das nach der entsprechenden Bebauungsplanbegründung auch für den Flächenbedarf einheimischer Betriebe benötigt wird, nicht erst bebaut werden kann, bevor das Gewerbegebiet „Wolfsmatten III“ neu entwickelt wird.

Es ist auch darzulegen, warum sich nicht die vorhandenen FNP-Gewerbeflächen bei Altdorf, die unserer Kenntnis nach bei ca. 5 ha (ca. 2+3 ha) liegen, für die vorgesehene Entwicklung eignen.

Falls der Auslöser der Planung nach wie vor die Verlagerung/Umstrukturierung/Erweiterung der Baumschule/Gärtnerei Broßmer sein sollte, muss dies zur Plausibilisierung der Flächenbedarfsfrage in der Begründung zum Bebauungsplan deutlich dargelegt werden.

Der Bebauungsplan greift im Bereich der historischen Holzmühle (GEE 2) in den im Regionalplan Südlicher Oberrhein festgelegten Regionalen Grünzug ein, in dem eine Besiedlung raumordnerisch nicht zulässig ist (PS 3.1.1 Abs. 1 (Z)) . Maßgeblich für die Festlegung des Regionalen Grünzugs war hier neben der besonderen Bedeutung des Freiraumbereichs für das Schutzgut Boden sowie für Agrarstruktur und Landwirtschaft (Vorrangflur gem. Flurbilanz) die Siedlungstrennung bzw. Sicherung des noch ca. 400 m breiten Freiraumkorridors zwischen der Ortslage Ettenheim und dem Gewerbe- und Industriegebiet „Wolfsmatten“.

Sofern mit dem Bebauungsplan im östlichen (im Regionalen Grünzug befindlichen) Bereich der Holzmühle lediglich eine Nutzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestandes ermöglicht wird, ist hier eine Einbeziehung des Regionalen Grünzugs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer über den Ausformungsspielraum hinausgehenden Tiefe (ca. 60m) möglich, da in diesem Fall keine raumbedeutsamen Wirkungen von der Bauleitplanung zu erwarten sind.

Unter der Voraussetzung, dass die Neuerrichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen im östlichen Bereich der Holzmühle planerisch ausgeschlossen wird, steht der Bebauungsplan in keinem Konflikt mit dem als Ziel der Raumordnung festgelegten Regionalen Grünzug.

Hierzu sind in diesem Bereich die Baugrenzen möglichst eng an den baulichen Bestand anzulehnen.

Darüber hinaus sind in den planungsrechtlichen Festlegungen unter Ziff. 1.2.1 Nr. 1 Anlagen zur Erzeugung von Windenergie hier auszuschließen.

Zudem wird bei der regionalplanerischen Beurteilung davon ausgegangen, dass die HAUPTERSCHIEßUNG der Holzmühle von Westen, d.h. von außerhalb des Grünzugs erfolgen wird und es somit zu keinen verkehrlichen Zusatzbelastungen im Grünzug kommen wird.

In die Begründung des B-Plans sollten unter Ziff. 2.5 nähere Angaben zum Baudenkmal Holzmühle aufgenommen werden.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sowie im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sollte mit der nutzbaren Gewerbefläche GEE 1 nachhaltig und sparsam umgegangen werden.

Statt einer Bebauung ausschließlich in die Fläche, sollte für GEE 1 geprüft werden, inwieweit Produktion und Büronutzung, aber auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient vertikal angeordnet werden können (siehe Plansätze 2.4.0.4 Abs. 4 (G) und 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).

Nur über eine entsprechende Baudichte, auch in Gewerbegebieten, kann dem großen Verbrauch an Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen entgegengewirkt werden.

Wir regen an, dass im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen für eine flächeneffiziente Bauweise bzw. Bodennutzung erfolgen.

Wir weisen darauf hin, dass nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan mehrere – auch an sich selbständige, nicht-großflächige – Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Eine Einzelhandelsagglomeration wäre an diesem nicht-integrierten Standort außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Plansatz 2.4.4.6 (Z) Regionalplan) aus raumordnerischer Sicht nicht vertretbar.

Auch die Einzelhandelsplanung der Stadt Ettenheim lässt u.E. keinen Spielraum für eine Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevantem Sortiment in dem geplanten Gewerbegebiet.

Folglich sind die erfolgten Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung plausibel und erforderlich.

Unter Ziffer 1.1.3 ist der Bezug zu Ziffer 1.1.2.6 jedoch falsch.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Ingo Jehle

Siedlungsplanung/Bauleitplanung

Regionalverband Südlicher Oberrhein

Reichsgrafenstraße 19

79102 Freiburg

Tel. +49 761 70327-25

E-Mail jehle@rvso.de



Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

**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: P2025007
Unsere Nachricht vom:
Bearbeitet von: Herr Manz
Zimmer: 239 A
Telefon: 0781 805 1221
Telefax: 0781 805 9633
E-Mail: stephan.manz@ortenaukreis.de
Datum: 24.03.2025

Aufstellung Bebauungsplan „Wolfsmatten III“, Ettenheim

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.02.2025 haben Sie uns über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem oben genannten 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 203 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.

Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands Südlicher Oberrhein (Gewerbeflächenbedarf, Lage des Geltungsbereichs teilweise in einem Regionalen Grünzug) und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:



Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Ziffer 1.1: Entsprechend der Begründung (Ziffer 4.1.1, dritter Absatz) sind die Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ebenfalls unter Ziffer 1.1.2 (unzulässige Nutzungen) aufzuführen.

Ziffer 8.1 würde auch ein Verbot von Einfriedungen in diesem Bereich bedeuten. Ist dies gewollt? Oder ist unter dem Begriff „Hochbauten jeglicher Art“ keine Einfriedung zu verstehen.

Die auf S. 9 der Begründung erwähnte erforderliche Luftschalldämmung ist nicht festgesetzt:

Unabhängig von einer Einhaltung oder Überschreitung maßgebender Referenzwerte ist der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen dienenden resultierenden Außenlärmpegel werden in Abschnitt 6 ermittelt und sind in den Anlagen 15 und 16 für den Fall freier Schallausbreitung im Plangebiet grafisch dargestellt. Die Darstellung in Anlage 15 gilt für zum Schlafen genutzte Räume innerhalb der Teilfläche GEe 2, die Darstellung in Anlage 16 für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume innerhalb von GEe 1 und GEe 2.

Grundlage des Gutachtens ist eine Gebietsübergreifende Kontingentierung mit dem Gewerbegebieten "Radackern I bis IV" und "Erweiterung Wolfsmatten" sowie die Industriegebiet "Wolfsmatten" und "DYN A5". Daher ist kein uneingeschränkter Bereich im Gewerbegebiet "Wolfsmatten III" erforderlich.

Die Aussagen des Gutachtens zur Kontingentierung und zu den resultierenden Lärmpegelbereichen (Schalldämmung der Außenbauteile) sind in die Festsetzungen des B-Planes eingeflossen.

Örtliche Bauvorschriften:

Ziffer 4.1: Bei der Formulierung handelt es sich um eine Ausnahme nach § 56 Abs. 3 LBO. Einfriedungen im Innenbereich sind baurechtlich verfahrensfrei (Ziffer 7 a des Anhangs zu § 50 LBO). Sollten die Einfriedungen höher als 1,80 m errichtet werden, wäre dennoch ein baurechtliches Verfahren zur Erteilung der erforderlichen Ausnahme durchzuführen. Es sollte darüber nachgedacht werden, ob in einem GE die Regelung der Einfriedungshöhe ein baugestalterisches Erfordernis ist.

Zeichnerischer Teil:

Der zeichnerische Teil überlagert im Westen teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Wolfsmatten“. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan „Wolfsmatten III“ Baugrenzen vor. Es stellt sich die Frage, ob es die Festsetzung von Baugrenzen in diesem Bereich bedarf.

Im östlichen Bereich ist eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt (Ziffern 10.3 und 14.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Es zeigt sich immer wieder, dass im Lauf der Zeit private Grünflächen nicht ihrer festgesetzten Nutzung zugeführt sondern diese baulich genutzt werden. Hier sollte darüber nachgedacht werden, ob die entsprechenden Flächen in das Eigentum der Stadt überführt werden, damit die Fläche nicht unwissentlich einer anderen als der festgesetzten Nutzung zugeführt wird und die Pflanzgebote berücksichtigt werden.

Begründung:

Wir begrüßen, dass in NZ 1 das betriebsbezogene Wohnen, Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Hierdurch sind die gewerblichen Flächen den klassischen gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Darüberhinaus werden Immissionskonflikte hinsichtlich schutzbedürftiger Räume minimiert.

*** VERMESSUNG UND FLURNEUORDNUNG**

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Flüge

Telefonnummer: 0781 805 1870

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Lediglich die Bezeichnung des teileinbezogene Straßenflurstücks 1522 (Landstraße, L103) fehlt. Es wird empfohlen, diese noch zu ergänzen.

An die Flurstücke 459/1 und 2824 grenzt ein Flurstück mit einem Gewässer 2. Ordnung. Es ist nicht auszuschließen, dass infolge Überflutung oder Verlandung nach § 8 Wassergesetz i. V. m. Nr. 143 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) für die Durchführung von Liegenschaftsvermessungen (VwVLV) der Gewässerverlauf mit der Karte nicht übereinstimmt.

Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Benz

Telefonnummer: 0781 805 1920

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

*** AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT**

Ansprechpartner/-in: Frau Proske/Herr Gabriel

Telefonnummer: 0781 805 7256

Unsere Stellungnahme wird bis voraussichtlich 28.03.2025 nachgereicht.

*** AMT FÜR WALDWIRTSCHAFT**

Ansprechpartner/-in: Frau Davi

Telefonnummer: 07834 988 3404

Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.

*** STRASSENVERKEHR UND ÖPNV**

Ansprechpartner/-in: Frau Regenold

Telefonnummer: 0781 805 1348

Die geplante Verkehrsführung mit Rad- und Gehwegausbau, sowie mit geplanten Verkehrslenkungen sind im Details nach Abschluss der Vorplanungen durch einen detaillierten Beschilderungs- und Markierungsplan mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Vorerst bestehen zu den verkehrlichen Themen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

*** 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

Stellungnahme wird spätestens bis zum 28.03.2025 nachgereicht.

*** AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ**

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Fristverlängerung bis 04.04.2025

*** GESUNDHEITSAMT**

Ansprechpartner/-in: Schönfeld/Lindtner

Telefonnummer: 0781 805 6471/ 6418

Bei Beachtung aller gesundheitlichen Belange haben wir keine Bedenken und Anregungen.

*** EIGENBETRIEB ABFALLWIRTSCHAFT**

Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann

Telefonnummer: 0781 805 9615

Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufzunehmen:

Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Des Weiteren weisen wir auf Folgendes hin:

Bodenaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. **Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen.**

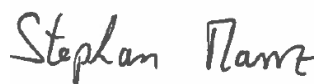
Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist. Wir bitten um Entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

Ergänzend weisen wir daraufhin, dass eine fehlende Berücksichtigung des Erdmassenausgleichs u. U. zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans wegen eines Abwägungsfehlers (wegen Abwägungsausfall) führen kann. Der Erdmassenausgleich als zu prüfender Belang ist als „Abwägungsmaterial“ bei der Planungsabwägung bzw. dem Planungsermessen gemäß BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Manz



**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an
Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungs-
Verfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen. Die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Absender: Landratsamt Ortenaukreis
- Amt für Umweltschutz -
Badstraße 20
77652 Offenburg

Datum: 28. März 2025
Tel.: 0781 805 1357
Fax.: 0781 805 1449
Bearbeiter: Yannick Himmelsbach
E-Mail: yannick.himmelsbach@ortenaukreis.de
Az.: 622-364.53/hi

Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft: 77955 Ettenheim

- ☐ Flächennutzungsplan _____
☒ Bebauungsplan für das Gebiet „Wolfsmatten III“ Aufstellung – frühz. Beteiligung
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan _____
☐ sonstige Satzung

Ihr Schreiben vom: 24.02.2025 Fristablauf für die Stellungnahme am: 24.03.2025

Die Stellungnahme wird hiermit nachgereicht.

Stellungnahme

1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO)

☒ nein ☐ ja _____ ☐ Ausnahme/Befreiung

2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO)

☒ nein ☐ ja _____ ☐ Erlaubnis/Genehmigung

3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG)

☒ nein ☐ ja _____ ☐ FFH-Verträglichkeitsprüfung

4. Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadensgesetz (§ 19 BNatSchG)

☐ Anhang II

☐ Lebensraumtyp

5. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

☐ nein ☒ ja zu beachten

6. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG)

☒ nein ☐ ja ☐ Ausnahme

7. Streuobstbestand nach § 33a NatSchG

☒ nein ☐ ja ☐ Umwandlungsgenehmigung (gesonderte Entscheidung)

8. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung)

☒ nein ☐ ja ☐ Erlaubnis

9. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO)
zu beachten

Artenschutz

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros *bioplan* vom 21.01.2025 sind die Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Neben einigen europäischen Vogelarten wurden Fledermausarten sowie Mauereidechsen festgestellt.

Die in Kapitel 7.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten

Vermeidungsmaßnahmen VM1 – Baufeldräumung zum Schutz der Vogel- und

Fledermausarten, VM2 – Vermeidung temporärer Brutmöglichkeiten der Vogelarten, VM3 –

Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Fledermausarten, VM4 – Vermeidung von Lichtemissionen zum Schutz der Fledermausartenarten, VM5 – Beseitigung potentieller Laichgewässer zum Schutz der Kreuzkröte und Gelbbauchunke, VM6 – Vermeidung Eingriff in benachbarte Flächen sowie VM7 - Reptilienschutzzaun sind durchzuführen.

Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.

Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die im Umweltbericht des Planungsbüros *Fischer* vom 14.02.2025 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 254.153 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist.

Durch die in Kapitel 8 dargestellten Maßnahmen wird der Eingriff entsprechend kompensiert.

Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.

Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

Vermeidung Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe

Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten

(<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte zu orientieren (vogelwarte.ch, 2022).

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 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 wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende 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

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

gez. Himmelsbach



**Amt für Wasserwirtschaft
und Bodenschutz**

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:

P2025007

Ihre Nachricht vom:

21.02.2025

Unser Zeichen:

SG 634 / Rib

Unsere Nachricht vom:

Bearbeiter:

Doris Ribar

Zimmer:

213 A

Telefon:

0781 805 9674

Telefax:

0781 805 9666

E-Mail:

wasserwirtschaft-boden@ortenaukreis.de

Datum:

31.03.2025

Planungsbüro Fischer
über BRA im Hause

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsmatten III“ der Stadt Ettenheim
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Schreiben vom 21. Februar 2025 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind
nachstehende Abklärungen erforderlich.

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.

Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand und fachtechnische Zuständigkeit

Wie den Antragsunterlagen zu entnehmen ist, wird im Geltungsbereich „Wolfsmatten III“ die bisherige Entwässerungskonzeption der „Erweiterung Wolfsmatten“ fortgeführt. Dabei soll das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken über dezentrale Versickerungsanlagen entsorgt werden. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ist vorgesehen. Das Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Bereich soll ebenfalls zentral versickert werden.

Wir gehen davon aus, dass die Versickerungseignung auch für den betreffenden Geltungsbereich „Wolfsmatten III“ ausreichend im Vorfeld geprüft wurde bzw. auf die Erfahrungswerte im Bereich „Erweiterung Wolfsmatten“ zurückgegriffen wurde.

Der beabsichtigten Entwässerungskonzeption kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Hinweise

Vorsorglich wird im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 (Stand Oktober 2024) darauf hingewiesen, dass das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) seine Gültigkeit verloren hat. Die LUBW Arbeitshilfen



für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten wurden in diesem Zusammenhang ebenfalls zurückgezogen.

II.

Altlasten

Sachstand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsmatten III“ der Stadt Ettenheim ist dem Landratsamt Ortenaukreis **eine im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Fläche bekannt**, die im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erhoben wurde. Hierbei handelt es sich um den Standort „Bauelementevertrieb“, Obj.-Nr. 06721.

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand wurde das Grundstücks Furlstückt-Nr.2824, Wolfsmatten 7 in 77955 Ettenheim von 2005 bis 2008 entsprechend gewerblich genutzt.

Die Fläche wurde am 23. Dezember 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 1 in „Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Die Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden ist und beim Landratsamt Ortenaukreis zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung zum Zeitpunkt der Bewertung (23. Oktober 2012) ein Altlastverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte. Der Standort ist keine altlastverdächtige Fläche.

Die Fläche wird beim Landratsamt Ortenaukreis für den Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“ entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Fachtechnische Beurteilung

Die Kenntnisse über die genannte „A-Fläche“ sind u.E. ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können. Für diese Flächen besteht aus Sicht der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung kein Handlungsbedarf im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

Hinweis

Die in den schriftlichen Festsetzungen unter Punkt 7 Altlasten aufgeführten Aussagen zu Altlasten wären im zukünftigen Bebauungsplan entsprechend dem o.g. Sachstand zu korrigieren/ergänzen.

III.

Bodenschutz/Abfallverwertung

Stellungnahme

Aus Sicht des Bodenschutzes sind keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

Bezüglich der eventuell beabsichtigten Verwertung von erhöht schadstoffhaltigen mineralischer Materialien (Baustoffrecyclingmaterial etc.) bitten wir darum, die textlichen Ausführungen zu Punkt 12 der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wolfsmatten III" (Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen) wie folgt zu ergänzen:

"Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Gebäude auf das jeweils angrenzende Straßenniveau aufzufüllen.

Bei der Verwertung von Ersatzbaustoffen (z. B. erhöht schadstoffhaltiges Recyclingmaterial) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung genannten Anforderungen an den Schutz des Grund-

wassers zu beachten. Die Zulässigkeit des Einsatzes zur Verwertung vorgesehener Ersatzbaustoffe ist mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen."

Hinweis

Des Weiteren wird im Hinblick auf den notwendig werdenden großflächigen Abtrag des im Gewerbegebiet anstehenden humosen Oberbodens ("Mutterboden") darauf hingewiesen, dass dieser im Rahmen einer Ökokonto-Maßnahme andernorts zur Aufwertung gering bis mittelwertiger Böden herangezogen bzw. verwertet werden kann. Entsprechend Punkt 3.2 und Tabelle 3 Ökokontoverordnung können beim Auftrag humosen Oberbodens in einer Mächtigkeit von 0,2 m je Quadratmeterfläche 4 Ökopunkte gewonnen werden.

Geht man davon aus, dass der vor Ort anstehende humose Oberboden aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine Mächtigkeit von 0,3 m aufweist (Tiefe der pflügenden Bodenbearbeitung), fallen pro 1 ha Fläche 3.000 m³ Oberboden an, mit dem bei vollständiger Wiederverwertung auf einer verbesserungswürdigen Bodenfläche von 1,5 ha (bei einem 0,2 mächtigen Auftrag) 60.000 Ökopunkte gewonnen werden können. Aufgrund des erforderlichen Genehmigungsverfahrens für eine solche Maßnahme ist hierfür ein entsprechender zeitlicher Vorlauf einzuplanen.

Weiterführende Informationen zu den Voraussetzungen und den dabei zu beachtenden Anforderungen können beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, erfragt werden.

IV.

Hinsichtlich der Themen "**Oberirdische Gewässer**", "**Grundwasserschutz**" und "**Wasserversorgung**" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

B)

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.

I.

Grundwasser

1.

Umfang und Detaillierungsgrad

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

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)
- Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs
- Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten
- Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)
- Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten
- Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers

II.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „**Oberflächengewässer**“ 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. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

(MH/Seg/Hb/Hur/Ol/Rib)

Mit freundlichen Grüßen

gez. Klaus Seger (01.04.2025)



- über Baurechtsamt -

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg i. Br.

info@planungsbuerofischer.de

Amt für Landwirtschaft

Prinz-Eugen-Straße 2 – 77654 Offenburg

Servicezeiten	Mo. - Fr.	08:30 - 12:00 Uhr
	Mo. - Do.	14:00 - 16:00 Uhr
Ihr Zeichen:		
Ihre Nachricht vom:	24.02.2025	
Unser Zeichen:	411 - 2511.2 Ettenheim - 018	
Unsere Nachricht vom:		
Bearbeitet von:	Proske	
Zimmer:	206	
Telefon:	0781 805 7195	
Telefax:	0781 805 7200	
E-Mail:	magdalena.proske@ortenaukreis.de	
Datum:	27.03.2025	

B-Plan " Wolfsmatten III" der Stadt Ettenheim; Frühzeitige Beteiligung als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schneider,

der Gemeinderat Ettenheim hat am 28.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wolfsmatten III" beschlossen. Aufgrund von § 4 Abs. 1 BauGB sollen die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig am Verfahren der Bauleitplanung beteiligt werden.

Dargelegte Planung

In der Stadt Ettenheim besteht derzeit ein dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen insbesondere für einheimische Betriebe. Ziel der Planung ist daher die Schaffung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in diesem verkehrsgünstig an der L 103 nahe der Autobahnzufahrt gelegenen Bereich. Im angrenzenden Gebiet "Erweiterung Wolfsmatten" läuft aktuell das Umlegungsverfahren, sodass im Anschluss die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgen wird. Da für das Gebiet "Erweiterung Wolfsmatten" eine hohe Nachfrage besteht sind die meisten Grundstücke bereits vergeben. Vonseiten der Stadt Ettenheim wird daher von einer zügigen Bebauung der Fläche gerechnet. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes "Wolfsmatten III" geschaffen werden.

Geltungsbereich

Der Bereich der B-Planes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ettenheim



als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von ca. 2,16 ha westlich der Ortslage von Ettenheim an der L 103. Westlich befindet sich das Industriegebiet "Erweiterung Wolfsmatten", nördlich die Landesstraße L 103, östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an und südlich die Straße "Wolfsmatten" bzw. der Ettenbach. Im westlichen Bereich überlagert der B-Plan den rechtskräftigen B-Plan "Wolfsmatten Erweiterung". Das Weiter wurde der Bereich um die denkmalgeschützte Holzmühle aufgenommen.

Flächeninanspruchnahme und Wertigkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wolfsmatten III“ werden 1,86 ha Fläche neu beansprucht und ausgewiesen. 0,30 ha überlagern sich mit dem bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan „Wolfsmatten Erweiterung“. Die Flächen des Planungsgebiets, die neu ausgewiesen werden, werden landwirtschaftlich als Ackerflächen (1,45 ha) genutzt und befinden sich allesamt innerhalb der Vorrangflur (Wertstufe 1) nach neuer digitaler Flurbilanz 2022/23.

Die landwirtschaftlichen *Vorrang- und Vorbehaltsfluren* bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe. Die *Vorrangflur* umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb *zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten* sind. Fremdnutzungen *müssen* ausgeschlossen bleiben.

„Eine weitere Siedlungsentwicklung und die Beanspruchung von Landwirtschaftsflächen wirkt sich negativ auf die freie Landschaft aus. Jedoch werden Landwirtschaftsflächen beansprucht, die intensiv bewirtschaftet werden und nicht sehr vielfältig sind.“ Wir weisen darauf hin, dass diese wertende Aussage im Umweltbericht S.18 zu überdenken ist.

Im gesamten Geltungsbereich sind vier landwirtschaftliche Betriebe vom Flächenentzug betroffen. Jeder Flächenverlust schwächt die betroffenen Betriebe. Bei Bedarf sollten Ersatzflächen zugewiesen werden oder eine Entschädigung stattfinden.

Wichtiger Hinweis zur Flurbilanz

Im Umweltbericht des vorliegenden Verfahrens wird auf S.13 und S.19 die landwirtschaftliche Flurbilanz im Rahmen des Schutzguts Fläche genannt und geprüft. Wir bitten darum, in diesem und künftigen Verfahren dieser Art die alte Flurbilanz zu verwerfen und auf die neue digitale Flurbilanz 2022/23 zuzugreifen.

Die Digitale Flurbilanz ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 LLG (*Landwirtschafts- und Landeskultugesetzes*) verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (*VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz*) vom 31.03.2022 definiert ist. Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf. Sie soll zukünftig alle 5 Jahre aktualisiert werden.

Immissionsschutz

Östlich zum Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Diese landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch...) zu rechnen. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln erfolgt im Rahmen einer ordnungsmäßigen Landbewirtschaftung nach der guten fachlichen Praxis. Ein Abstand zwischen Gewerbegebiet bzw. Baugrundstücksgrenzen und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren, um Konflikten vorzubeugen.

Ausgleichsmaßnahmen

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar. Innerhalb des Bebauungsplans wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Jedoch ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt ermittelt wurde, innerhalb des Gebiets nicht möglich (254.153 Ökokontopunkte). Durch Abbuchung aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Ettenheim wird der Ausgleich erbracht. Dabei handelt es sich um nachfolgende Maßnahmen:

- ☐ Amphibienleiteinrichtung Neubau K 5342 zwischen Münchweier und Wallburg; Anzahl Ökopunkte: 120.000 Ökopunkte, genehmigt am: 04.06.2020
- ☐ Steinbruch Münchweier; Anzahl Ökopunkte: 134.153 Ökopunkte, genehmigt am: 19.12.2024

Die Ökokontomaßnahmen wurden bereits genehmigt. Es wird keine weitere landwirtschaftliche Fläche für den Ausgleich überplant.

Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken zu den vorgelegten Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

Magdalena Proske



**Abwasserzweckverband
Südliche Ortenau**

Abwasserzweckverband Südliche Ortenau • Rohanstraße 17 • 77955 Ettenheim

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg i. Br.

Gebäude: **Rathaus - Palais Rohan
Rohanstraße 17
77955 Ettenheim**
Zimmer: **46**
Auskunft erteilt: **Herr Manfred Vogt**
Telefon: **07822 432-900**
E-Mail: **azv@ettenheim.de**

Datum: 04.04.2025
AZ: 042025vo01, BebPlan Wolfsmatten-Ettenheim-Plg
Büro Fischer.docx

Bebauungsplan „Wolfsmatten III“ in Ettenheim

Beteiligung als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.02.2025 nehmen wir in der oben genannten Angelegenheit wie folgt Stellung:

Seitens des Abwasserzweckverband Südliche Ortenau bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Zum vorliegenden Entwurf erlauben wir uns folgende Hinweise und Anregungen:

Unter Ziffer 11.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist ausgeführt:
„Das auf den Dach- und Hofflächen ... anfallende Niederschlagswasser ... ist zu behandeln ... „

Da Dachflächenwasser in der Regel nicht behandlungsbedürftig ist, erscheint folgende Formulierung geeigneter:
„Das auf den Dach- und Hofflächen ... anfallende Niederschlagswasser ... ist auf den Grundstücken zu sammeln, ggf. zu behandeln und ... zu versickern.“

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in den Unterlagen Textteile enthalten sind, die offensichtlich aus dem vorherigen Bebauungsplan „Erweiterung Wolfsmatten“ übernommen sind, die jedoch für den vorliegenden Bebauungsplan „Wolfsmatten III“ nur eingeschränkt oder gar nicht zutreffen.

Zu Ziffer 4.3 der Begründung – Leitungsrecht

Das geplante Leistungsrecht kann nicht eine Abwasserleitung des Abwasserzweckverbandes betreffen.

Zu Ziffer 6.2 der Begründung - Entwässerung

Durch das Plangebiet verläuft kein Abwassersammler des Abwasserzweckverband Südliche Ortenau.

Zu Ziffer 6.3 der Begründung

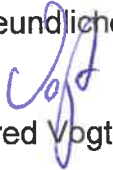
Im 2. Absatz wird auf den Bau von Regenwasserkanälen in einer Erschließungsstraße eingegangen. Im Bebauungsplangebiet „Wolfsmatten III“ sind keine Erschließungsstraßen mit Regenwasserkanälen geplant. Auch der beschriebene Regenwasserkanal DN 500 von Süden nach Norden in der Straße Wolfsmatten hat nichts mit dem Bebauungsplangebiet „Wolfsmatten III“ zu tun. Die beschriebene Lage der Versickerungsmulde (Mulde III) am „südöstlichen“ Plangebietsrand gehört zum Bebauungsplan „Erweiterung Wolfsmatten“.

Bezüglich der Versiegelung wird beschrieben „...sollten nach Möglichkeit mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung ausgebildet werden“, während bei Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften vorgegeben wird, dass „...in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind“. Die Formulierung in der Begründung sollte der Formulierung bei den örtlichen Bauvorschriften angepasst werden.

Die Beschreibung der Schmutzwasserableitung passt zum Bebauungsplan „Erweiterung Wolfsmatten“, im Gebiet Wolfsmatten III sind keine Erschließungsstraßen geplant.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen


Manfred Vogt

Stadt Mahlberg | Postfach 1165 | D-77972 Mahlberg

Planungsbüro Fischer
Holger Fischer
Günterstalstr. 32
79100 Freiburg i. Br.

Amt: Hauptamt/Bauamt
Sachbearbeiter: Enver Altay
Telefon: 07825/8438-15
Fax: 07825/8438-38
E-Mail: altay.stadt@mahlberg.de
Aktenzeichen:

29. April 2025

**Bebauungsplanverfahren „Wolfsmatten III“ (GEe) der Stadt Ettenheim
hier: Stellungnahme der Stadt Mahlberg im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Fischer,

mit Schreiben vom 24.02.2025 haben Sie uns an o.g. Bebauungsplanverfahren frühzeitig beteiligt. Die Stadt Ettenheim hat uns hierzu eine Fristverlängerung bis zum 30.04.2025 eingeräumt, wofür wir uns nochmals bedanken möchten.

Das Bebauungsplanverfahren bzw. der Entwurf des Bebauungsplans „Wolfsmatten III“ (GEe) wurde im Rahmen der Sitzung des Ortschaftsrates am 22.04.2025 beraten. In der Gemeinderatssitzung am 28.04.2025 wurde abschließend Beschluss gefasst.

Wir nehmen zum Entwurf wie folgt Stellung:

1. Die Stadt Mahlberg hat den Rechtsanwalt Dr. Edelbluth um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme haben wir am 24.03.2025 erhalten und ist dem Schreiben als **Anlage 1** bzw. Stellungnahme der Stadt Mahlberg beigelegt.
2. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.04.2025 noch folgende Ergänzung beschlossen:

Die Stadt äußert den Wunsch aufgrund der zu erwartenden erheblichen Zunahme an LKW-Verkehr den Kreuzungsbereich L 103 / K5345/Zufahrt auf das ehemalige BASF-Gelände zu einem Kreisverkehrsplatz umzubauen. Die Notwendigkeit eines Kreisverkehrsplatzes soll die Straßenverkehrsbehörde prüfen.

An Herrn Bürgermeister Metz und Herrn Schoor von der Stadt Ettenheim wird dieses Schreiben auch zur Kenntnis per Email verschickt.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist ausdrücklich erwünscht.



Mit freundlichen Grüßen

Benz, Bürgermeister

Anlage

Stellungnahme Dr. Edelbluth (Anlage 1)

Stadt Ettenheim

Vorab per Mail:

Mahlberg, den 29.04.2025

Bebauungsplanverfahren "Wolfsmatten III" (GEe)

Stellungnahme der Stadt Mahlberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Herr Kollege Metz,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB geben wir zu o.g. Bebauungsplanverfahren die nachfolgende Stellungnahme ab:

1. Lärmschutzkonzeption - Festsetzungsentwurf

a) Art der Nutzung

In der Planzeichnung wird die Art der Nutzung in beiden Teilbereichen des Gewerbegebiets als „GEE“ („eingeschränktes Gewerbegebiet“) bezeichnet. Nach Ziff. 1.1.1 bzw. 1.2.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen sollen in beiden Teilbereichen des Gewerbegebiets Gewerbebetriebe *aller Art* (...) zulässig sein, daneben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Der Entwurf sieht dann in den beiden Teilbereichen nähere Differenzierungen hinsichtlich der regelmäßigen bzw. ausnahmsweisen Zulässigkeit oder hinsichtlich des Ausschlusses bestimmter Anlagen vor (z.B. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten, Betriebsinhaberwohnungen, Beherbergungsbetriebe usw.).

Die Bezeichnung des Gebiets als „GEE“, also als *eingeschränktes* Gewerbegebiet, ist zwar nicht falsch, da diese Bezeichnung juristisch nicht definiert ist. Sie kann jedoch Anlass für Missverständnisse geben – so auch vorliegend im Zusammenhang mit dem Lärmgutachten.

Üblicherweise werden als „GEE“ solche Gewerbegebiete bezeichnet, in denen *nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören*. In einem solchen Gebiet werden somit nur solche Betriebe zugelassen, deren Störgrad bei einer typisierenden Betrachtung nicht über das hinausgeht, was *auch in einem Mischgebiet zulässig wäre*.

Der Bebauungsplanentwurf beschränkt die Zulässigkeit im sog. „GEE“ dagegen gerade *nicht* lediglich auf *solche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören*. Vielmehr lässt der Entwurf Gewerbebetriebe *aller Art* zu.

Dies ist für das Verständnis der folgenden Ausführungen zur Emissionskontingentierung von Bedeutung.

b) Emissionskontingente

Als weitere Festsetzung sieht der Bebauungsplanvorentwurf *Emissionskontingente* vor, die das Plangebiet in zwei Teilbereiche aufteilen. Zulässig sollen im Teilbereich 1 Lärmemissionen mit einem $L_{EK,t}$ von 65 dB(A) und einem $L_{EK,n}$ von 50 dB(A) sein; im Teilbereich 2 betragen die vorgesehenen Kontingente $L_{EK,t} = 65$ dB(A) und $L_{EK,n} = 45$ dB(A). Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs sowie im Entwurf der textlichen Festsetzungen unter Ziff. 16 („Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) als Festsetzungen vorgesehen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Überschrift dieses Abschnitts der textlichen Festsetzungen (Ziff. 16) etwas missverständlich ist. Nach Rechtsprechung des BVerwG können Emissionskontingente alleine auf § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO („Eigenschaften von Betrieben und Anlagen“) als Rechtsgrundlage gestützt werden, nicht dagegen auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Auf diese Vorschrift nimmt aber die Formulierung der Überschrift von Festsetzung Ziff. 16 Bezug. Dies wäre redaktionell zu korrigieren.

2. Lärmgutachten

Das Lärmgutachten des Büros Dr. Jans kommt zu dem Ergebnis, dass mit den vorgesehenen Emissionskontingenten unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen auf der Gemarkung Orschweier (Immissionsort A gem. Anlage 1 des Gutachtens: WA im Bebauungsplangebiet „Buck-Lückenmatt-Süd“, sowie Immissionsort B: am Rand der im FNP dargestellten Wohnbaufläche W) vermieden werden.

a) Gewählte Kontingente: keine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich

In seiner aktuellen Rechtsprechung zur Emissionskontingentierung

vgl. grundlegend seit BVerwG, Urt. v. 07.12.2017 – 4 CN 7/16

fordert das BVerwG, dass es innerhalb eines kontingentierten Gewerbegebiets entweder ein Teilgebiet ohne jegliche Emissionsbeschränkung gibt, oder ein Teilgebiet, das mit Emissionskontingenten belegt ist, *die so hoch festgelegt sind, dass sie jeden in einem Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetrieb ermöglichen*, sofern nicht von der Möglichkeit einer sog. gebietsübergreifenden Kontingentierung (dazu sogleich b.bb.) Gebrauch gemacht wird.

Bei Festsetzung eines Gewerbegebiets hat sich die Rechtsprechung hinsichtlich der Forderung, dass ausreichend bemessene Kontingente „jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen“ müssen, teilweise an der DIN 18005 orientiert, die für die Neuausweisung eines Gewerbegebiets von Kontingenten von $60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \text{ tags und nachts}$ ausgeht.

Vgl. etwa VGH München, Urt. v. 15.06.2021 – 15 N 20.1650, juris Rn. 42.

Etwas anders mag gelten für *eingeschränkte Gewerbegebiete* („GEE“), in denen *nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören*. Hier werden v.a. in der Literatur auch deutlich niedrigere Emissionskontingente als zulässig erachtet, nämlich in Anlehnung an die DIN 18005 Kontingente von 55 dB(A)/m² am Tag und 40 dB(A)/m² in der Nacht. In der Rechtsprechung ist dies allerdings noch nicht geklärt, das Ansetzen derart niedriger Kontingente daher bislang als rechtlich nicht abgesichert zu bezeichnen.

Näher dazu *Heilshorn/Kohnen*, UPR 2019, 81, 89 m.w.N.

Vorliegend wird allerdings in den textlichen Festsetzungen – anders als der Gutachter in seiner Stellungnahme annimmt –

vgl. Lärmgutachten, S. 18, 27

gerade *kein GEE* im Sinne eines Gewerbegebiets, in dem nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geplant (vgl. dazu oben 1.a.). Mit anderen Worten sind im geplanten Gebiet nach den Festsetzungsentwürfen auch *solche Betriebe zulässig, die das Wohnen wesentlich stören*.

Damit sind die vom Gutachter und im Entwurf der Festsetzungen vorgesehenen nächtlichen Kontingente von $L_{EK,n}$ 50 bzw. 45 dB(A) als zu gering anzusehen, um den Anforderungen der Rechtsprechung des BVerwG Rechnung zu tragen, wonach die Kontingente mindestens in einem Teilbereich so hoch zu bemessen sind, dass sie jeden in einem Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetrieb ermöglichen.

b) Lösungsmöglichkeiten

Folgende Lösungsmöglichkeiten kämen grundsätzlich in Betracht:

aa) Höhere Kontingente

Um den Anforderungen des BVerwG Rechnung zu tragen, könnten Kontingente vergeben werden, die denen eines „normalen“ Gewerbegebiets entsprechen und eine uneingeschränkte gewerbliche Tätigkeit ermöglichen (60 dB(A)/m² tags und nachts). Dann aber dürften an den Immissionsorten A und B die Immissionsrichtwerte nicht mehr eingehalten werden, was aber gutachterlich zu prüfen wäre. Wir gehen davon aus, dass eine solche Lösung ausscheidet, die im Übrigen auch nicht im Interesse der Stadt Mahlberg wäre.

bb) Änderung der Festsetzung bzgl. der Art der Nutzung als „echtes“ GEE

Alternativ könnten die textlichen Festsetzungen (unter Ziff. 1.1.1 und 1.2.1) so geändert werden, dass tatsächlich nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, *die das Wohnen nicht wesentlich stören*. In der Konsequenz könnten dann nur „MI“-typische Betriebe angesiedelt werden. Die vorgesehenen Lärmkontingente müssten dafür nicht geändert werden.

cc) Gebietsübergreifende Kontingentierung

Der Schallgutachter zeigt zudem die Möglichkeit einer sog. *gebietsübergreifenden Kontingentierung* auf, um den Anforderungen des BVerwG Rechnung zu tragen. Nach dieser Rechtsprechung ist es zulässig, dass eine uneingeschränkte gewerbliche Tätigkeit in einem *anderen*

Gewerbegebiet der Stadt Ettenheim sichergestellt wird. Eine gebietsübergreifende Gliederung kann durch entsprechende Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans erfolgen.

In der Bebauungsplanbegründung wird dieser Lösungsansatz mit folgenden Ausführungen aufgegriffen:

„Grundlage des Gutachtens ist eine gebietsübergreifende Kontingentierung mit dem Gewerbegebieten "Radackern I bis IV" und "Erweiterung Wolfsmatten" sowie die Industriegebiete "Wolfsmatten" und "DYN A5". Daher ist kein uneingeschränkter Bereich im Gewerbegebiet "Wolfsmatten III" erforderlich.“, vgl. Bebauungsplanbegründung (Entwurf), S. 9.

Es ist fraglich, ob der Hinweis auf diese Gebiete den Anforderungen an eine gebietsübergreifende Kontingentierung genügt.

Verwiesen wird auf eine Vielzahl an Bebauungsplänen in der Stadt Ettenheim. Dabei ist schon unklar, ob *sämtliche* dieser Bebauungspläne in die gebietsexterne Gliederung einbezogen werden mit der Folge, dass sie künftig und dauerhaft der uneingeschränkten gewerblichen Tätigkeit „Raum geben“ sollen. Auch bleibt unklar, ob die aufgezählten Bebauungspläne *kumulativ* oder *alternativ* in Bezug auf den geplanten Bebauungsplan „Wolfsmatten III“ der gebietsübergreifenden Gliederung dienen sollen.

Vgl. dazu etwa OVG NRW, Urt. v. 10.11.2021 – 7 D 28/19.NE, juris Rn. 59.

Hinzu kommt: Der in der Begründung erwähnte Bebauungsplan „Erweiterung Wolfsmatten“ enthält nach Kenntnisstand der Stadt Mahlberg gerade *keinen* Bereich ohne Lärmkontingent oder mit einem Emissionskontingent in einer Höhe, das jegliche gewerbliche Tätigkeit ermöglicht (60 dB(A) tags/nachts)..

Das Industriegebiet „*Wolfsmatten*“ kann nicht herangezogen werden, weil es sich um ein Industriegebiet (GI) handelt, das nicht der externen Gliederung eines Gewerbegebiets (GE) dienen kann.

Für das Gebiet „*Industrie- und Gewerbepark DYNA5*“ hat die Stadt Ettenheim keine Planungshoheit, sondern der Zweckverband. Schon deswegen kann eine gebietsübergreifende Kontingentierung mit dem Bebauungsplan Wolfsmatten III der Stadt Ettenheim nicht erfolgen.

Die Bebauungspläne *Radackern I bis IV* konnten von uns aufgrund einer technischen Fehlermeldung über das GIS nicht eingesehen werden. Es wäre zu überprüfen, ob diese Bebauungspläne tatsächlich für eine gebietsübergreifende Gliederung geeignet sind oder nicht ihrerseits Festsetzungen enthalten, die einer uneingeschränkten gewerblichen Tätigkeit entgegenstehen. In diesem Fall wäre ein Satzungsbeschluss auf der vorliegenden Grundlage zumindest abwägungsfehlerhaft.

Vgl. dazu OVG NRW, a.a.O., Rn. 58 ff.

Die Bebauungsplanbegründung verhält sich dazu nicht näher, insbesondere nicht zur Eignung der Gewerbegebiete Radackern I bis IV und deren Festsetzungen. Die nähere Überprüfung und Begründung der Eignung dieser Gebiete, dauerhaft eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung sicherstellen zu können, ist Bestandteil einer ordnungsgemäßen Abwägung und noch zu ergänzen.

Festsetzungen, Bebauungsplan-Begründung und/oder Schallgutachten sind daher aus Sicht der Stadt Mahlberg zu überarbeiten und aufeinander abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen