

Bebauungsplan "Trauerau-West"**Gemeinde Schwanau, OT Ottenheim****Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen TÖB i.R.d. frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Bürger i.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/ Beschluss</i>
1 Regierungspräsidium Freiburg, - Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung - Bau- wesen - Abt. 9, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	17.03.2022	Keine Stellungnahme 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: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet feinkörnige quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Sandlöss) den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Sande und Kiese der Neuenburg-Formation zu erwarten. 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.	Der Hinweis wird noch ergänzend in die Bebauungsvorschriften übernommen.

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
zu - Abt. 9, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau		In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.	Im Vorfeld der Planung wurde ein Bodengutachten zur Untersuchung der Grundverhältnisse erstellt. Das Gutachten ist als Anlage des Entwässerungskonzepts dem B-Plan beigelegt.
- Abt. 5 Umwelt		Keine Stellungnahme	
2 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege		Keine Stellungnahme	
3 Regionalverband Südlicher Oberrhein	22.03.2022	<p>Der Bebauungsplan „Trauerau West“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 6,6 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und beinhaltet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA.</p> <p>Da in Schwanau eine große Nachfrage nach Bauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird begrüßt, dass sechs Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen sind und darüber hinaus grundsätzlich die Möglichkeit für bis zu drei Wohneinheiten je Einzelgebäude besteht.</p> <p>Hierdurch können - entsprechend der demografischen Entwicklung - kleinere und am besten barrierefreie Wohneinheiten für junge Leute und Senioren geschaffen werden.</p> <p>Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
zu 3 Regionalverband Südlicher Oberrhein		<p>Die planerische Berücksichtigung einiger Doppelhäuser und Hausgruppen sollte geprüft werden, da hierfür in einem solch großen Baugebiet für etwa 400 neue Einwohner sicherlich teilweise Bedarf besteht.</p> <p>Wohlwissend, dass Doppel- und Reihenhäuser i.d.R. nur eine Wohneinheit aufweisen, ist deren Flächeninanspruchnahme jedoch meist deutlich geringer, als bei freistehenden Einfamilienhäusern.</p> <p>Im Rahmen eines optimierten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch flächeneffiziente Bauformen kann die Bruttowohndichte erhöht und eine nachhaltigere Nutzung der immer rarer werdenden Freiflächen erreicht werden.</p> <p>Da es sich um ein sehr großes Baugebiet handelt, wirkt sich der knapp 400 m lange und neue Übergang in die freie Landschaft sehr raumprägend aus.</p> <p>Wir regen an, die ca. 350 m lange Planstraße 1 sowie den knapp 400 m langen Ortsrandabschluss Richtung Süden städtebaulich etwas zu optimieren.</p> <p>Die derzeit an den Straßenrand geplanten Bäume allein können den langgezogenen Straßenraumcharakter mit der monoton-perlenkettenartigen Aufreihung von Einfamilienhäusern nicht aufheben.</p> <p>Eine leicht geschwungene Straßenführung der Planstraße 1 könnte jedoch den Durchschusscharakter auflösen, kleinräumigere Sichtbeziehungen ermöglichen, den Autoverkehr automatisch verlangsamen und somit auch zur Verkehrssicherheit beitragen.</p> <p>Darüber hinaus könnte eine geschwungene Planstraße 1 interessantere Baugrundstücke hervorbringen, die zu mehr Abwechslung und mehr Individualität beitragen und die Monotonie des knapp 400 m langen neuen Ortsrands auflockern.</p> <p>Im Zusammenhang mit den restlichen geschwungenen Planstraßen im Baugebiet würde auch das städtebauliche Gesamtbild an Homogenität gewinnen.</p>	<p>Die Anregungen wurden aufgenommen und im OR Ottenheim diskutiert mit dem Ergebnis, dass zum einen Grundstückszuschnitte optimiert wurden und somit 4 Bauplätze mehr entstehen. Des Weiteren wurden für ca. 1/3 der Bauplätze, auf denen es im Hinblick auf Erschließung und Grundstückszuschnitt möglich ist, alternativ Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die in kurzen Abständen einmündenden Querstraßen wird die Ost-West-Achse gegliedert, ebenso wie durch die geplanten Einengungen, mit Bauminseln im Straßenraum. Des Weiteren kann auch z.B. durch eine Aufpflasterung im Bereich des Grünzugs die fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung betont werden und die Aufmerksamkeit auf den querenden Fußgängerverkehr gelenkt werden.</p> <p>Der geplante Straßenverlauf ermöglicht eine flexible Grundstückseinteilung auch im Hinblick auf die angesprochene Verdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
zu 3 Regionalverband Südlicher Oberrhein		<p>Da Anlagen für den ruhenden Verkehr flächeneffizient geplant und betrieben werden sollen (Plansatz 4.1.2 (G) Regionalplan), sollte die Festsetzung von Tiefgaragen in WA2 geprüft werden.</p> <p>Wir regen an, die erforderlichen Stellplätze an die Wohnungsgrößen anzupassen, da für kleinere Ein-Personen-Wohnungen ein Stellplatz (statt 2,0) ausreichend erscheint.</p>	<p>Aufgrund der sehr hohen GW-Stände im Gebiet ist der Bau von Tiefgaragen nicht realistisch.</p> <p>Die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wurde im OR Ottenheim eingehend diskutiert. Aus der Erfahrung heraus und im Hinblick auf die Funktionalität des Gebiets möchte der OR an der Festsetzung festhalten. Lediglich für Einrichtungen für betreutes Wohnen, sofern diese im neuen Baugebiet entstehen, soll die Erhöhung der Stellplatzpflicht nicht gelten.</p> <p>Durch den Umstand, dass oftmals auf Privatgrundstücken Stellplätze nicht in ausreichender Zahl hergestellt sind, werden die Fahrzeuge verstärkt im öffentlichen Straßenraum abgestellt und führen sodann zu verkehrsgefährdenden Situationen insbesondere für Kinder, für Mütter mit Kindern sowie für ältere, bewegungseingeschränkte Menschen durch zugeparkte Gehwege bzw. Fußgängerbereiche.</p> <p>Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber dem Wert der LBO von 1 ST/WE soll diesem Umstand Rechnung getragen werden, was zu einer erforderlichen Entlastung des öffentlichen Straßenraums beiträgt.</p> <p>So sollen die durch private Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze bedarfsgerecht nicht auf den öffentlichen Straßenraum verlagert werden. Damit wird die Verkehrssicherheit durch weniger Sichtbehinderungen infolge parkender Parkzeuge und die Flüssigkeit des Verkehrs verbessert und zugleich die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums durch weniger parkende Fahrzeuge erhöht.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
zu 3 Regionalverband Südlicher Oberrhein		<p>Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung entgegenzuwirken, regen wir eine zeitnahe Bebauung über Bauverpflichtungen an.</p> <p>Die Gemeinde sollte parallel zur Entwicklung des neuen Baugebiets Trauerau West eine Strategie zur Schließung von Baulücken entwickeln.</p> <p>Hierbei sollten die Baulücken erhoben und dokumentiert (Baulückenkataster) sowie die Eigentümer regelmäßig kontaktiert und beraten werden.</p> <p>Auch ein Erwerb der brachliegenden Grundstücke durch die Gemeinde kann für die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials zielführend sein.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Da die Gemeinde im Besitz des gesamten Baugebiets ist, kann sie hier bei der Vergabe steuernd eingreifen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt	31.03.2022	<p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p><i>Ziffer 2.2.2:</i> Dort wird vorgegeben, dass der Bezugspunkt mittels Interpolation ermittelt werden soll. Dies erscheint uns bei der vorhandenen Topographie als ungewöhnlich. Wir schlagen vor, wie in vielen anderen Bebauungsplänen auch, die Bezugshöhe z. B. auf Mitte Oberkante der Erschließungsstraße in der Gebäudemitte zu beziehen.</p> <p><i>Ziffer 7.5:</i> Wir begrüßen die Festsetzung der Flächen zur Randeingrünung und Artenschutz als öffentliche Grünfläche. So wird u. E. gesichert, dass die erforderlichen Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden und dauerhaft erhalten bleiben. Auch wird so verhindert, dass in den Grünflächen, welche grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind Nebenanlagen (z. B. Schuppen, Swimmingpools, ...) durch private Grundstückseigentümer errichtet werden. Die Grünflächen werden so in ihrer Zweckbestimmung erhalten.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Stellungnahme gab es zu diesem Thema nur ein Einzelurteil des VGH Münster. Inzwischen gibt es zu dieser Thematik ein Urteil des VGH Mannheim, das besagt, dass die OK Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt nicht rechtssicher ist, solange keine abgeschlossene Straßenausbauplanung vorliegt. Insofern ist diese Anregung hinfällig, an der bisherigen Festsetzung wird festgehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um die Forderungen des Artenschutzes planungsrechtlich umzusetzen und auch zu gewährleisten, ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche erforderlich.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu 4 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt		<p><i>Ziffer 10.1:</i> Sofern die entsprechenden Bereiche im zeichnerischen Teil gekennzeichnet werden sollen, wäre dies nachzuholen (Sichtflächen).</p> <p>Örtliche Bauvorschriften: <i>Ziffer 1.2, zweiter Absatz:</i> Dort sollte um Diskussion zu vermeiden, noch definiert werden, bis zu welcher Gradzahl es sich um ein Flachdach im Sinne der Vorschrift handelt.</p> <p><i>Ziffer 2:</i> § 74 LBO enthält keine Ermächtigung die Regelungen des § 37 LBO dahingehend einzuschränken, dass die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Die Frage, wo die notwendigen Stellplätze realisiert werden, wird innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen des § 37 Abs. 5 LBO geklärt. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein regt in seiner Stellungnahme an, in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen, insbesondere im Hinblick ein den möglichen Geschosswohnungsbau, die Stellplatzregelung zu überdenken, z.B. 1 Stellplatz bis 60 m², 1,5 Stellplätze bis 75 m². Darüber hinaus 2 Stellplätze.</p> <p>Zeichnerischer Teil: Im zeichnerischen Teil werden in Abhängigkeit der Dachneigung zwei unterschiedliche Firsthöhen festgesetzt. U. E. sollte darüber nachgedacht werden, ob aus städtebaulicher Sicht es nicht ausreicht für alle Dachneigungen eine einheitliche Firsthöhe festzusetzen, insbesondere, da die geplanten Firsthöhen um lediglich 50 cm differieren.</p> <p>Begründung: <i>Ziff. 4.1, zweiter Absatz:</i> Dort muss es „§ 4 Abs. 3 BauNVO“ lauten.</p>	<p>Die Festsetzung kann entfallen, da das Baugebiet insgesamt als 30 km/h-Zone ausgewiesen wird und die hierfür erforderlichen Sichtdreiecke außerhalb der Baufenster liegen würden und somit nicht separat ausgewiesen werden müssen.</p> <p>Die Festsetzung wird ergänzt, Flachdächer bei Nebengebäuden, Garagen und Carports müssen bis 7° Dachneigung begrünt werden. Die Festsetzung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>s. Empfehlung Planer zu Anregungen des RVSO</p> <p>Bei 1 ½-geschossigen Gebäuden wird die Firsthöhe für den Ausbau des Dachgeschosses benötigt, während bei den 2-geschossigen Gebäuden i.d.R. das Dachgeschoss nicht baulich genutzt wird, insofern wird an der Festsetzung so festgehalten.</p> <p>Die Festsetzung wird korrigiert.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
- Untere Naturschutzbehörde / Amt f. Umweltschutz	21.04.2022	<p>Artenschutz</p> <p>In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros <i>bioplan</i> vom 26.01.2022 sind Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Neben einigen europäischen Vogelarten wurden Fledermausarten sowie Habitatpotential für Kreuzkröte und Gelbbauchunke festgestellt.</p> <p>Die in Kapitel 7 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen VM1 - Baufeldräumung zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten, VM2 - Vermeidung temporärer Brutmöglichkeiten der Vogelarten, VM3 - Beseitigung potentieller Laichgewässer zum Schutz der Kreuzkröte und Gelbbauchunke, VM4 - Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Fledermaus- und Amphibienarten sowie VM6 - Vermeidung von Lichtemissionen zum Schutz der Fledermausarten sind durchzuführen.</p> <p>Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sowie Star, Haussperling, Kohl- und Blaumeise verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind die in Kapitel 7.2 dargestellten CEF-Maßnahmen zum Schutz der festgestellten Vogel- und Fledermausarten vorgezogen umzusetzen und im Bebauungsplan festzusetzen. Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erfüllt.</p> <p>Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.</p> <p>Der Erfolg der CEF-Maßnahmen zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sofern die Nistkästen für die Vogelarten im ersten Monitoring-Jahr bereits besetzt sind, kann das Monitoring eingestellt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung wurde bereits entsprechend der Vorgaben der saP in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu - Untere Naturschutzbehörde / Amt f. Umweltschutz		<p>Die Standorte der Nistkästen (Fledermäuse und Vogelarten) sowie der zu pflanzenden hochstämmigen Obstbäume sind zu konkretisieren und nachzureichen.</p> <p>Umweltschaden Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.</p> <p>Natura 2000 In der durch das Büro <i>bioplan</i> durchgeführten Natura 2000-Vorprüfung vom 28.01.2022 wurden die möglichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete und -Lebensraumtypen im Umfeld des Vorhabens untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungen sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl“ sowie des Vogelschutzgebiets „Rheinniederung Nonnenweier bis Kehl“ zu erwarten.</p> <p>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Die im Umweltbericht des Planungsbüros <i>Fischer</i> vom 21.02.2022 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 674.120 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.</p> <p>Ergebnis Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Standorte der hochstämmigen Obstbäume wurden im ZT im Bereich der öffentlichen Grünfläche am südlichen Rand des Baugebiets festgelegt. Die Standorte für die Nistkästen werden wie in der saP dargelegt vor Ort mit dem von der Gemeinde beauftragten Biologen festgelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Fassung des Bebauungsplans zur Offenlage wurde eingearbeitet, dass der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich durch Teil-Abbuchung von der Waldökokontomaßnahme „Wiedereinführung der Mittelwaldwirtschaft im Wittenweierer Wäldle“ erbracht wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
- Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz		<p>I. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung Gemäß den Bebauungsplanunterlagen soll das anfallende Niederschlagswasser des geplanten Baugebietes im Trennsystem entwässert werden. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich zurückzuhalten und gedrosselt über einen öffentlichen Kanal DN 1200 dem Vorfluter zuzuleiten. Die Rückhaltung soll über Grundstückszisternen und über einen Rückhaltekanal im öffentlichen Bereich erfolgen. Dem Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept vom Ing.-Büro Boos beigelegt. In diesem wurden alle erforderlichen Rückhaltevolumina (Zisternen im Privaten und öffentliche Rückhaltung) ermittelt und im Bebauungsplan fixiert. Wir gehen davon aus, dass die angenommenen Versiegelungsgrade im Rahmen des Entwässerungskonzepts mit der Gemeinde zuvor abgestimmt wurden. Sofern sich Änderungen diesbezüglich im Rahmen der weiteren Planung ergeben, sind diese im Entwässerungskonzept entsprechend zu berücksichtigen. Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.</p> <p>II. Altlasten Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Trauerau-West“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis die Altablagerung „Gärten Oberau“, Obj.Nr. 03726, bekannt. Diese befindet sich an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebiets und erstreckt sich mit einem etwa 1.000 m² großen Teilbereich in das Planungsgebiet hinein. Die Altablagerung „Gärten Oberau“ wurde unter gutachterlicher Begleitung des Ingenieurbüros Klipfel & Lenhardt Consult mittels Komplettaushub saniert. Zur Beweissicherung wurden aus den entstandenen Baugrubenwänden und der Baugrubensohle Bodenproben entnommen und auf die relevanten Parameter im Feststoff und Eluat untersucht. Die Ergebnisse wurden im Bericht Nr. 14/073-1 vom 20. November 2014 dokumentiert.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept wurde mit der Gemeinde abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu - Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz		<p>Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde die Altablagerung am 29. Januar 2015 verwaltungsin-tern beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 5“ nach Sanierung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.</p> <p>Die Einstufung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert (archiviert) wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.</p> <p>Fachtechnische Beurteilung</p> <p>Die Kenntnisse über die genannte Altablagerung sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können.</p> <p>Der aufgeführte Sachstand ist in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>III.</p> <p>Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p>B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p> <p>Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:</p> <p>Allgemeiner Hinweis</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projekts für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird als Hinweis in die Bebauungsvorschriften übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu - Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz		<p>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.</p> <p>Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
- Amt für Gewerbeaufsicht		Keine Stellungnahme	
- Straßenbauamt		Zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Amt für Vermessung und Flurneuordnung		<p><u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Flurstücksnummer 3944 wird im Plan nicht dargestellt. Wir empfehlen, diese zu ergänzen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Die Flst.Nr. wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
- Amt für Landwirtschaft		<p><u>Flächeninanspruchnahme</u> Die überplante Fläche beträgt ca. 6,64 ha. Davon werden ca. 5 ha ackerbaulich genutzt. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.9 + Begründung).</p> <p>Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Eine Existenzgefährdung der Bewirtschafter liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p>	<p>Die Gemeinde Schwanau ist sich der Inanspruchnahme der landwirtschaftlich hochwertigen Flächen bewusst. Jede Siedlungsentwicklung im Ortsteil Ottenheim beansprucht nach Aussage der Raumnutzungskarte des RVSO Flächen der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe 1. Im OT Ottenheim wurde mit dem B-Plan "Trauerau-Süd / 3. BA" zuletzt 2015 ein Wohngebiet überplant. Zwischenzeitlich verfügt die Gemeinde Schwanau im OT Ottenheim über keine freien Bauplätze mehr. Gleichzeitig ist aber auch eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen. Die Fläche "Trauerau-West" wurde 1999, also vor fast 25 Jahren schon im FNP ausgewiesen. Darüber hinaus sind im FNP in Ottenheim keine W-Flächen mehr ausgewiesen. Daher wird in der Abwägung an der Ausweisung der Fläche festgehalten.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
zu - Amt für Landwirtschaft		<p><u>Immissionsschutz</u> Das Planungsgebiet grenzt im Süden an landwirtschaftliche Fläche an. Wir weisen darauf hin, dass diese Flächen ackerbaulich genutzt werden. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln empfehlen wir gegenüber von Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 - 2,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann.</p> <p><u>Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen</u> Derzeit sind lediglich Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets vorgesehen. Sollte es allerdings zu weiteren Ausgleichs- und kompensationsmaßnahmen kommen, weisen wir sie schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen möglichst auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten.</p>	<p>Wie aus dem Zeichn. Teil ersichtlich, ist zur landwirtschaftlichen Fläche im Süden ein ca. 8,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Baumreihe ausgewiesen. Zusammen mit dem vorhandenen Wirtschaftsweg mit ca. 3,0 m ergibt sich somit ein Abstand von ca. 11,0 m zur landwirtschaftlichen Fläche, der im Hinblick auf die Vorgaben der Landwirtschaft ausreichend erscheint. Eine dichte Hecke auf einer Länge von 360 m wäre ein untypisches Element für die vorhandene Landschaftsstruktur.</p> <p>Des Weiteren wird aus artenschutzrechtlicher Sicht hier eine Baumreihe gefordert. In diesem Fall stehen die artenschutzrechtlichen Belange über den Belangen der Landwirtschaft und sind entsprechend höher zu werten.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
zu - Amt für Landwirtschaft		<p>Die hochwertigen Standorte im Rheintal und seinen Nebentälern mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten.</p> <p>Die sinnvolle Lenkung der Kompensation auf ertragsschwache Flächen oder naturschutzrelevante Flächen die tatsächlich für Kompensationsmaßnahmen geeignet sind, liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region.</p> <p>Daher empfehlen wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz-, Natura 2000- und Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans zu lenken. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II - Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen - Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik 	<p>Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch Teilabbuchung einer Waldökokontomaßnahme erbracht. Somit werden für Kompensationsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
zu - Amt für Landwirtschaft		<p>Untermauert wird die Bedeutung der Digitalen Flurbilanz Vorrangflur Stufe I und II durch § 15 Abs. 3 BNatschG. Demnach ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>Die Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange (§ 15 Abs. 3 BNatSchG) bedeutet weiterhin, dass eine Abwägung der für die Inanspruchnahme sprechenden naturschutzfachlichen Belange mit den agrarstrukturellen Gesichtspunkten vorzunehmen ist. Dabei sind agrarstrukturelle Belange, wie ausreichende Schlaggröße oder zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten einzubeziehen.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken zu den uns vorgelegten Planungen bestehen zum derzeitigen Standpunkt nicht.</p>	
- Amt für Waldwirtschaft		Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
5			
Naturschutzbeauftragter H. Hepfer		Stellungnahme erfolgt zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde.	
6			
Polizeipräsidium Offenburg		<p>Die zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf verkehrspolizeiliche Belange überprüft.</p> <p>Im Ergebnis ist unklar, welche verkehrliche Regelung angestrebt wird. Im Widerspruch stehen Mischverkehrsflächen (Verkehrsberuhigter Bereich?) zu eingezeichneten Wartelinien an denen zunächst die Vorfahrtsregel rechts vor links gilt!</p> <p>In Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Kfz) und den Fahrbahnverläufe stellt sich außerdem die Frage, ob Mischverkehrsflächen einen ausreichenden Schutz für verkehrsschwache Personen (Fußgänger, Kinder, Senioren) bieten?</p> <p>Für eine abschließende verkehrspolizeiliche Bewertung fehlen in diesem Planungsstadium relevante Informationen!</p>	<p>Es ist eine niveaugleiche und vor allem barrierefreie Mischfläche vorgesehen. Im B-Plan werden keine verkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen. Die gestrichelte Linie stellt lediglich den Radius aus der technischen Straßenplanung dar und trifft noch keine Aussagen zu Vorfahrtsregeln.</p> <p>In der Abwägung hat sich die Gemeinde für eine barrierefreie Erschließung im Hinblick auf Senioren und Personen mit Kinderwagen entschlossen.</p> <p>Eine detaillierte Straßenplanung erfolgt erst i.R.d. Ausführungsplanung.</p>
7			
Überlandwerk Mittelbaden GmbH	15.03.2022	<p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen unseinerseits keine Einwände.</p> <p><u>Stromversorgung:</u> Für die Stromversorgung des Baugebiets wird eine neue Transformatorstation notwendig. Besonders mit Blick auf die Fotovoltaikpflicht und dem zu erwartendem Zubau von Ladeeinrichtungen. Für die Trafostation wird eine Fläche von 6,0m x 5,0m benötigt. Aus Versorgersicht ist ein Standort Mitte der Planstraße 1 ideal. Bitte weisen Sie ein Stationsplatz in Ihrer weiteren Planung aus.</p> <p>Für die elektrische Erschließung werden Mittel- und Niederspannungskabel notwendig. Entsprechend des Konzessionsvertrages sind diese im öffentlichem Raum, Straße und Gehweg zu verlegen. Bitte berücksichtigen dies in Ihrer Planung.</p> <p>Sofern die Bebauungsart der Grundstücke sicher ist, können wir die Hausanschlusskabel mit den Erschließungsarbeiten auf die Grundstücke verlegen.</p>	<p>Ein Standort für eine Trafostation wird im Zusammenhang mit den öffentlichen Stellplätzen westlich der NZ 3 im Einmündungsbereich Planstraße 3 / Planstraße 1 ausgewiesen.</p> <p>Ist i.R.d. Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
zu 7 Überlandwerk Mittelbaden GmbH		<u>Straßenbeleuchtung:</u> Über die Verlegung der Straßenbeleuchtungskabel und die Kandelaber erhalten Sie von uns gerne ein Angebot. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir dafür noch die konkreten Ausbaupläne abwarten.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Beachten Sie bei den Straßenbeleuchtungsmastenstandorten, dass die StVO folgende Sicherheitsabstände vorgibt: <i>Oberer Sicherheitsraum:</i> Die erforderliche lichte Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m, für Geh- und Radwege im Regelfall 2,50 m.	Wird zur Kenntnis genommen.
		<i>Seitlicher Sicherheitsraum:</i> Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Versorgungsträger wird i.R.d. Offenlage erneut beteiligt.
8 bnNETZE, Freiburg	15.03.2022	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes im Korbmacherweg, Kappenmacherweg und der Neue Dorfstraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
9 IHK Südlicher Oberrhein	17.03.2022	<p>Im Ortsteil Ottenheim soll am südlichen Ortsrand ein großes Wohngebiet realisiert und hierzu ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Sinne eines von uns seit langem vertretenen sparsamen Umgangs mit der stetig knapper werdenden Ressource Fläche, dem ebenfalls kontinuierlich an Bedeutung gewinnendem wesentlichen Aspekts bezahlbaren Wohnens (Stichwort u.a. Fachkräftemangel) sowie dem Aspekt eines abwechslungsreicheren, interessanten Ortsbilds (Attraktivierung der Gemeinde für Bewohner wie Gäste) schließen wir uns diesbezüglich der heutigen, u.a. Stellungnahme des Regionalverbands an.</p> <p>Ergänzen möchten wir Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da die Gemeinde derzeit wohl im Besitz der Grundstücke ist, wird angeregt, die gewünschte Dichte für Nutzungszone 2 - soweit planungsrechtlich möglich - im Plan selbst (bspw. über eine zwingende Vorgabe von III Vollgeschossen), die grundsätzliche Realisierung der sechs Mehrfamilienhäuser jedoch abschließend vertraglich zu sichern. - Mit den aktuell geplanten „offenen“ Bauvorschriften wäre es hinsichtlich der großen Nutzungszone 1 mit 75 (von insgesamt 81) Bauplätzen zulässig, dass grundsätzlich kleine ein- oder 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit realisiert werden. Die Erreichbarkeit der „errechneten“ hohen Bruttowohndichte muss daher in Frage gestellt werden. Auch in diesem Sinne wird - wie bereits vom Regionalverband - angeregt, im Plangebiet auch Bereiche für Doppel- und für Reihenhäuser mit festzusetzen; empfohlen wird zudem, die Zahl der Vollgeschosse in NZ1 auf zwingend zwei festzusetzen. 	<p>s. Empfehlung Planer zu Anregungen des RVSO</p> <p>Die Gemeinde kann, da sie Eigentümer des gesamten Baugebietes ist, die Umsetzung des Geschosswohnungsbaus steuern.</p> <p>s. Empfehlung Planer zu Anregungen des RVSO</p>
10 Deutsche Telekom Technik GmbH		Keine Stellungnahme	
11 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr	01.03.2022	<p>Belange der Bundeswehr werden nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
12 Wasserversorgungs- verband Ried		Keine Stellungnahme	
13 Abwasserzweck- verband	17.03.2022	Durch den B-Plan „Trauerau-West“ der Gemeinde Schwanau, OT Ottenheim werden keine Belange des Abwasserverbands Friesenheim berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erwünscht.	Wird zur Kenntnis genommen.
14 Gemeinde Meißenheim		Keine Stellungnahme	

<i>Bürger</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
1 Bürger 1	24.05.2022	<p>Unsere Beschäftigung mit der Bebauung ist Ausdruck eines großen Interesses an der weiteren positiven, modernen, nachhaltigen und zukunftssicheren Entwicklung der Gemeinde.</p> <p>Wir wollen damit darlegen, dass uns diese Entwicklung wichtig ist und wir die zuständigen Stellen in der Gemeinde bei ihren Aufgaben unterstützen möchten.</p> <p>Mit der Planung und Bebauung eines neuen und großen Areals werden sehr wichtige und nicht reversible Entscheidungen getroffen, welche die Gemeinde für die Zukunft prägen werden.</p> <p>Deshalb ist unserer Ansicht nach außerordentlich wichtig, diese sorgfältig und unter Berücksichtigung aller bekannten Faktoren und Aspekte vorzunehmen. Im Vergleich zu früheren Planungen kommen heute viele neue Faktoren hinzu, welche eine Planung einerseits komplexer machen, andererseits aber auch die Chance bieten, zukünftige Entwicklungen vorzudenken und zu berücksichtigen. Als ein Beispiel von vielen sei hier der Klimawandel genannt.</p> <p>Mit dieser positiven Zielsetzung im Blick, haben wir uns mit den uns vorliegenden Informationen befasst. Aufgrund der verfahrenstechnisch zur Verfügung stehenden kurzen Zeit (14 Tage zwischen Anhörung und Abgabe) können wir uns jedoch nur zu einzelnen Aspekten äußern. Manche wurden anlässlich der o.g. öffentlichen Veranstaltung bereits angesprochen, weitere ergaben sich danach.</p> <p>1. Biotop (bewaldete Fläche im Zentrum des Baugebiets) Das im Baugebiet liegende Biotop wurde im Gutachten als nicht explizit schützenswert eingestuft, da z.B. keine seltenen und/oder unter Naturschutz stehende Tiere vorkommen würden. Es soll gemäß der Planung zu Bauland umgewidmet und dafür an anderer Stelle Grünflächen mit Bäumen angelegt werden.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 26.01.2022 hat sich laut Unterlagen über einen längeren Zeitraum erstreckt (seit 2016), und Aspekte wie z.B. der Klimawandel werden nicht berücksichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, die Bürger haben i.R.d. Offenlage (1 Monat) nochmal die Möglichkeit, ihre Bedenken vorzutragen.</p> <p>Der Klimawandel ist nicht Gegenstand einer artenschutzrechtlichen Untersuchung. Er wirkt sich jedoch auf das Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten aus.</p>

Bürger	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu Bürger 1		<p>Das Biotop erfüllt sicherlich nicht die Kriterien eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes, seine Funktionen sind jedoch nicht minder wichtig. Das kleine Wäldchen bietet als Refugium für Pflanzen und viele, teilweise bedrohte Tierarten (Insekten, Amphibien, Reptilien, Vögel usw.) sowie für die Erhaltung der Biodiversität wichtige Ökosystemleistungen. Allein der gewachsene Baum- und Buschbestand mit unzähligen Nistplätzen sowie Fledermausrefugien ist erhaltenswert.</p> <p>De facto ist es ein ehemaliger Altrheinarm, der seine Fortsetzung in ähnlichen Arealen südlich davon findet. Hierzu verweisen wir z.B. auch auf den Artikel: "Lebensräume in den Rheinauen erhalten und entwickeln" im Guller vom 4. November 2020 (siehe Anhang) und Natura 2000 Managementplan 7512-341 "Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl" - Teilkarte 6.</p> <p>Es könnte bei entsprechender Pflege auch als Naturlehrpfad für Anwohner und Kinder aufgewertet werden.</p> <p>In Zeiten des Klimawandels erscheint es uns zudem geboten das Biotop zu erhalten, zumal es nicht nur Kohlendioxid bindet, sondern auch hilft, das Mikroklima bei Hitze in einem dicht bebauten Gebiet zu verbessern. Das Schutzgut Klima wird für das Gebiet in einer hohen Wertigkeit eingestuft.</p> <p>Moderne Bauplanungen versuchen gerade aus diesem Grunde und mit hohem finanziellen Aufwand, nachträglich Grünflächen neu zu schaffen, um frühere Planungsfehler zu korrigieren.</p> <p>Bekanntlich ist die Frage der Entwässerung eine zentrale in der Bauplanung. Es liegt daher nahe, ein bereits vorhandenes Biotop ohne zusätzlichen Kostenaufwand zu erhalten, wenn absehbar ist, dass im Zuge des Klimawandels einerseits periodische Trockenphasen zunehmen und andererseits Starkregen mit sehr hohem Regenwasseraufkommen auftreten werden.</p> <p>Das Areal kann einerseits dazu dienen, hohe Regenwassermengen als Retentionsfläche mit aufzunehmen und andererseits einen Beitrag zur Stabilisierung des Grundwassers bei Trockenheit und zum Wasserhaushalt im weiteren Sinne leisten.</p>	<p>Das Gebiet ist jetzt aufgrund der umgebend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche ein Rückzugsort für verschiedene Tierarten.</p> <p>Mit der Überplanung des Gebiets würde dieser Rückzugsort seine Funktion verlieren, so dass es aus naturschutzrechtlicher Sicht wenig Sinn macht, diese Fläche in die Planung zu integrieren.</p> <p>Des Weiteren wird das Baugebiet im Mittel ca. 0,80 - 1,00 m aufgefüllt. Sofern der Gehölzbestand erhalten werden sollte, würde er künftig in einer Senke liegen und es würden Böschungen zu den bebauten Bereichen entstehen.</p> <p>Mit der Erhaltung des Gehölzbestands würde sich auch das Erschließungskonzept ändern. Es wäre nur noch eine durchgehende Querverbindung von West nach Ost möglich, was im Hinblick auf die Verteilung des Verkehrs bei der Größe des Baugebiets für bedenklich gehalten wird.</p> <p>Mit der Überplanung des Gebiets können hochwertige und funktionierende Grünbereiche sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung bis zum Mühlbach geschaffen werden.</p> <p>Des Weiteren erhält das Gebiet mit der artenschutzrechtlichen Maßnahme am Süd- und Westrand eine Eingrünung und gute Einbindung in den Landschaftsraum.</p>

Bürger	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu Bürger 1		<p>Die Ausgliederung des Biotops sollte für die Gemeinde keinen signifikanten Einnahmeverlust bedeuten, da mit seinem Erhalt nur wenige bzw. weniger Grünflächen neu geschaffen werden müssten, und auch auf die pflegeintensive Obstbaumreihe im Süden könnte verzichtet werden (siehe hierzu auch 2 und 3.).</p> <p>Wir möchten anregen, dass die Gemeinde sowohl auf Landesebene BaWü als auch auf Bundesebene eruiert, ob ggfls. über Förderprogramme der Erhalt des Biotops gefördert und damit die Gemeinde finanziell entlastet werden könnte.</p> <p>2. Abstandsregelung im Randbereich</p> <p>Im Randbereich des Areals wurden unterschiedliche Abstände aus planerischen Opportunitäten festgelegt, so die Aussage in der Veranstaltung. So sind 3 - 7 m festgelegt (Kapfenmacherweg, Teichstr, Dr. Heimbürger Straße und Südstraße), südlich des Kapfenmacherwegs jedoch nur 3 - 5 m. Dagegen erheben wir grundsätzlichen <u>Einspruch</u> und erbitten eine für alle Anwohner einheitliche Festlegung des Abstands zwischen den Grundstücken/ Baufenstern auf mindestens 7 m.</p> <p>Wir regen zudem einen 3 Meter breiten Grünstreifen zwischen dem Baugebiet Trauerau Süd und West an, so wie planerisch sinnvoll im Wohngebiet Waldweg Allmannsweier oder in Nonnenweier bereits realisiert. Anwohner könnten/würden solch einen Grünstreifen sowohl pachten als auch kaufen und der Gemeinde für eine Bepflanzung (Bäume, Büsche) wieder zur Verfügung stellen. Eine individuelle Nutzung des Grünstreifens (Grill etc.) soll damit prinzipiell unterbunden und bei Bedarf auch sanktioniert werden.</p>	<p>Die Obstbaumreihe ist eine Vorgabe aus artenschutzrechtlicher Sicht und daher nicht verhandelbar.</p> <p>Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung aller angrenzenden bebauten Grundstücke wurden die Baugrenzen entsprechend zurückgenommen, so dass bei allen Bauplätzen ein Abstand von 7,0 m eingehalten wird. Bei den 4 nordöstlichen Bauplätzen beträgt der Abstand 4,0 m. In Addition mit dem 3,0 m breiten Wirtschaftsweg wird hier aber ebenso ein Abstand von 7,0 m eingehalten. Der Wunsch nach einem Pufferstreifen zwischen bestehender und geplanter Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Ein 3,0 m öffentlicher Grünstreifen wäre unter Berücksichtigung von privaten Zäunen zu beiden Seiten seitens der Gemeinde nicht zu unterhalten und daher nicht zweckmäßig, zumal auch nicht gewährleistet werden könnte, ob alle Angrenzer diesen Streifen pflegen oder nutzen. Um dem Wunsch nach einem grünen Pufferstreifen bzw. Abschirmung Rechnung zu tragen, wurde auf den neuen Bauplätzen nach Norden bzw. Osten zum Bestand hin ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen mit einer lockeren Gehölzbepflanzung festgesetzt.</p>

Bürger	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu Bürger 1		<p>Des Weiteren sehen wir die geplante Streuobstwiese am Süden des Areals mit Zurückhaltung. Wir bezweifeln, dass diese ihre Funktion erfüllen könnte und befürchten vielmehr einen hohen Pflegeaufwand für die Gemeinde. Unserer Ansicht nach wäre es sinnvoller, eine einfache Baumreihe mit einer Mischung aus pflegeleichten heimischen Laubbäumen und Büschen zu pflanzen. Unter 3. schlagen wir daher auch vor, die für die Streuobstwiese vorgesehene Fläche anderweitig (Mehrfamilienhäuser) zu nutzen.</p> <p>3. Mehrfamilienhäuser</p> <p>Es sind mehrere Mehrfamilienhäuser vorgesehen, welche alle konzentriert und nebeneinander im Kern des Baugebietes angesiedelt werden sollen. Diese Konzentration steht im Widerspruch zu einer modernen und zeitgemäßen Planung, welche aus vielerlei Gründen eine Konzentration und Verdichtung mehrstöckiger Häuser vermeidet.</p> <p>Wir schlagen daher vor, die Mehrfamilienhäuser an den Süd- und Westrand zu legen, wodurch die Verdichtung in der Mitte aufgelöst werden kann. Als positiver Aspekt für die Bewohner käme hinzu, dass die im Gegensatz zu Einfamilienhäusern individuell fehlenden Grünflächen durch eine freie Sicht auf Grün (Wald im Westen und Ackerland im Süden) kompensiert werden würde und die Wohnungen deutlich an Attraktivität dazu gewinnen.</p> <p>Mit entsprechend moderner Bauplanung würden sich die Häuser am Süd- und Westrand harmonisch in das Gesamtbild einfügen, statt im Zentrum eine optisch wie sozial nicht wünschenswerte Verdichtung herzustellen. Hinzu käme der Vorteil, dass die Zufahrten und ein erhöhter Parkplatzbedarf leichter realisierbar wären, als bei einer Konzentration im Zentrum.</p>	<p>Die Streuobstwiese mit Baumreihe ist eine Vorgabe des Artenschutzes und ist kein bloßes Gestaltungselement und somit nicht verhandelbar.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht zielführend, einen für die nächsten Jahrzehnte festgelegten Ortsrand auf einer Länge von 360 m mit einer 3-schossigen Bebauung zu definieren. Gewollt ist ein abgestufter Ortsrand, in dem die Gebäudehöhen zum Ortsrand hin runterzoniert werden.</p> <p>Des Weiteren ist es aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvoll, die verdichteten Bauformen in die Mitte beidseits des Grünzugs und in räumlicher Nähe zum Kinderspielplatz zu legen.</p> <p>Durch die Lage beidseits des Grünzugs wird der Bereich der verdichteten Bebauung gegliedert, so dass nicht von einer Konzentration gesprochen werden kann.</p>

Bürger	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
zu Bürger 1		<p>4. Verkehrsführung</p> <p>Die Zufahrt vom Kappenmacherweg wäre als Rad- bzw. Fußgänger Anbindung ideal, um mittig in das geplante Wohngebiet zu kommen und vom Wohngebiet zum Beispiel als Schüler fußläufig über die Wohnstraße Kappenmacherweg zur Schule /Kindergarten /zum Einkauf und zur Bushaltestelle zu gelangen. Eine direkte Verbindung zur Grünzone wäre damit auch gewährleistet.</p> <p>Wir schlagen daher vor, die Zufahrt für Rad und Fußgänger, jedoch nicht für Autos, auszubauen.</p>	<p>Die Aufteilung des Verkehrs auf mehrere Anknüpfungspunkte ist aus erschließungstechnischer Sicht von Vorteil. Die Weiterführung des Kappenmacherwegs in südlicher Richtung war bereits im Baugebiet "Trauerau-Süd" - 3. BA vorgesehen und soll so jetzt auch umgesetzt werden. Des Weiteren hat diese Anbindung mit einer Breite von 6,0 m einen geringeren Querschnitt als die Hauptachsen mit 7,0 m Gesamtbreite. Damit erhält die Fortsetzung schon dadurch eine untergeordnete Funktion. Dies wird durch die jetzt geplante Verlängerung des Grünzugs noch bestärkt.</p>

Zusammengestellt: Freiburg, den 24.03.2023 LIF-Feu-ba-ta

(📎 105Töb02.doc)

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