



Gemeinde Schwanau
Ottenheim
Kirchstraße 16
77963 Schwanau

rathaus@schwanau.de

**Baurechtsamt
Bauleitplanung**

Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten

Termine nur nach Vereinbarung

Mo.-Fr. 08:30 – 12:00 Uhr

Mo.-Do. 14:00 – 16:00 Uhr

Termine sind auch außerhalb der Servicezeiten möglich

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

P2022021/12

Unsere Nachricht vom:

Bearbeitet von:

Herr Manz

Zimmer:

244 A

Telefon:

0781 805 1221

Telefax:

0781 805 9633

E-Mail:

stephan.manz@ortenaukreis.de

Datum:

31.03.2022

**Aufstellung Bebauungsplan „Trauerau-West“, Schwanau-Ottenheim
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.02.2022 haben Sie uns über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

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

*** Baurechtsamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Manz

Telefonnummer: 0781 805 1221

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig.

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Ziffer 2.2.2: 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.

Ziffer 7.5: 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.



Ziffer 10.1: Sofern die entsprechenden Bereiche im zeichnerischen Teil gekennzeichnet werden sollen, wäre dies nachzuholen (Sichtflächen).

Örtliche Bauvorschriften:

Ziffer 1.2, zweiter Absatz: Dort sollte um Diskussion zu vermeiden, noch definiert werden, bis zu welcher Gradzahl es sich um ein Flachdach im Sinne der Vorschrift handelt.

Ziffer 2: § 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.

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.

Begründung:

Ziffer 4.1, zweiter Absatz: Dort muss es „§ 4 Abs. 3 BauNVO“ lauten.

*** Vermessung und Flurneuordnung**

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Erlenbach

Telefonnummer: 0781 805 1857

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.

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 Lienhard

Telefonnummer: 0781 805 7195

Flächeninanspruchnahme

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). 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.

Immissionsschutz

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.

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Derzeit sind lediglich Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes 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.

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.

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.

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 ein-

schließlich des Generalwildwegeplans zu lenken. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden

- 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

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.

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.

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.

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.

Weitere Anregungen und Bedenken zu den uns vorgelegten Planungen bestehen zum derzeitigen Standpunkt nicht.

*** Amt für Waldwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Frau Kasper

Telefonnummer: 0781 805 7158

Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.

*** Straßenbauamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Glaser

Telefonnummer: 0781 805 9217

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht.

*** Amt für Umweltschutz**

Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach

Telefonnummer: 0781 805 1357

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

*** Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Zu dem mit Schreiben vom 28. Februar 2022 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

A)

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

I.

Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Sachstand / Fachtechnische Beurteilung

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.

II.

Altlasten

Sachstand

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.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde die Altablagerung am 29. Januar 2015 verwaltungsintern beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweinsniveau „BN 5“ nach Sanierung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

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.

Fachtechnische Beurteilung

Die Kenntnisse über die genannte Altablagerung sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können.

Der aufgeführte Sachstand ist in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.

III.

Hinsichtlich der Themen „**Oberirdische Gewässer**“, "**Grundwasserschutz**", "**Wasserversorgung**", und "**Bodenschutz**" 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.

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

Hinweis

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

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Manz

Stephan Manz