

# **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Obertal“ für den Bereich „Sonne“, Zell-Weierbach**

## **Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise**

### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der aufgrund der Schutzmaßnahmen zur Corona-Pandemie ausschließlich online über die städtische Homepage erfolgte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen zwei Stellungnahmen ein, von denen jedoch eine Stellungnahme seitens des Einwendenden im Nachgang wieder zurückgezogen wurde. Somit wird nachfolgenden eine Stellungnahme behandelt.

Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Anschriften der Absender der Stellungnahmen nicht in der öffentlichen Vorlage genannt. Ebenso wurden in Stellungnahmen genannte Personennamen anonymisiert. Die Gemeinderäte erhalten hierzu gesondert eine Information.

#### **1.1 Stellungnahme I**

Einwendung vom 01.07.2020

*Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ für das Areal „Sonne“ mache ich nachfolgende Einwendungen geltend:*

##### *a. Ursprüngliche Ausgangssituation*

*Die Sorge um das besonders ortsbildprägende „Sonnenareal“ war der weit überwiegende Anlass und auch Beweggrund für die im Umfeld wohnende Bevölkerung als auch für den Ortschaftsrat, den Bebauungsplan „Obertal“ als mögliche Lösung für den Erhalt der „Sonne“ zu befürworten.*

*Die nachfolgende Umsetzung war und ist leider sehr enttäuschend und wird der historisch gewachsenen Vorartssituation, nach Meinung vieler Anwohner, nicht gerecht. Anstatt erwarteter sinnvoller Rahmenvorgaben, unter Berücksichtigung der gewachsenen und vorgegebenen Situation, wurden kleinliche, nicht passende Beschränkungen auferlegt.*

*Dass nunmehr das weit überwiegende „Anlassgrundstück“ für diesen Bebauungsplan wieder im Rahmen einer gesonderten Änderung – nur für dieses Grundstück – abweichend vom Bebauungsplan Obertal wesentlich großzügiger beurteilt werden soll; ist m. E. ein Willkürakt, der mit einem Rechtsstaat und einem fairen Umgang mit den*

*Bürgern nur wenig zu tun hat. Keine Sonderbehandlung, keine baurechtlichen Sonderregelungen für das Sonnenareal!*

#### *b. Ziel der vorgesehenen Änderung*

*Ziel der Änderungsplanung sollen die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Anlage für 20 barrierefreie, betreute Seniorenwohnungen und eine Tagespflegeeinrichtung unter Einbeziehung und Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden und das Ortsbild prägenden Bausubstanz des Gebäudes „Sonne“ sein, deren Umsetzung ein wichtiger Baustein zu einer nachhaltigen Dorfentwicklung sein soll da ein vergleichbares Wohnkonzept zuvor nicht in diesem Stadtteil bestand.*

*Es scheint der Bauverwaltung bisher entgangen zu sein, dass ursprünglich bereits der „Sonne“-Wirt, Person 1, ein ähnliches Projekt in 2008 andachte und das für 2011 bis 2013 geplante Vorhaben zur Umwandlung der bestehenden Immobilie in eine Seniorenresidenz nicht realisiert werden konnte, obwohl es vom Ortschaftsrat im Sommer 2011 einstimmig befürwortet worden war, da das Bauamt das Volumen des geplanten Projektes als zu massiv im Vergleich mit der bestehenden Nachbarschaftsbebauung befand! Aus welchen Beweggründen sich die nunmehr weitaus massivere und größere Neuplanung jetzt harmonisch in das hochwertige Ortsbild einfügen soll und das damals kleinere Bauvorhaben zu massiv gewesen sein soll, ist leider nicht nachvollziehbar und bisher auch nicht begründet worden.*

#### *c. Nachhaltige Dorfentwicklung*

*Die Schaffung von barrierefreiem, altersgerechtem Wohnraum wird als wichtiger Baustein zu einer nachhaltigen Dorfentwicklung dargestellt und angepriesen.*

*Dass die 20 Seniorenwohnungen für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen, muss eher bezweifelt werden. Vielmehr werden hier hochwertige Wohnungen für eine kleine, gut betuchte Klientel zur Verfügung stehen.*

*Der weit überwiegende Teil der Senioren in Zell-Weierbach wird sich diese Einrichtung eher nicht für den Lebensabend leisten können.*

#### *d. Zerstörung eines der bekanntesten und markantesten Ortsmerkmale*

*Neben dem Bereich um die „Zeller-Brugg, Laube und Bäckerei Häfner“ ist vor allem das „Sonnenareal“ mit dem Sonnengarten und dem Fachwerkhaus der markanteste Erkennungsfaktor von Zell-Weierbach. Dieses selbst für den Durchgangsverkehr erkennbare und den meisten Offenburgern bekannte ortsbildprägende Grundstück für die vorgesehene intensive Bebauung zu „opfern“ ist ein „Sündenfall“ und keine baugestalterische Integration in die gewachsene städtebauliche Struktur von besonderer Bedeutung. Nach der Bebauung wird es dieses Erkennungsmerkmal nicht mehr geben.*

#### *e. Fachwerkhaus*

*Das Baudenkmal (Fachwerkhaus) soll gemäß dem Entwurf des Architekten erhalten werden und hierin vier nicht barrierefreie, konventionelle Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt entstehen.*

*Ob dies tatsächlich so umgesetzt wird (werden soll?), muss leider bezweifelt werden. Vielmehr ist zu befürchten, dass das bestehende Fachwerkhaus infolge von Schäden nicht mehr erhaltbar sein wird bzw. sich die gesamte Planung als nicht umsetzbar und/oder als unwirtschaftlich erweist bzw. die Fläche für die Seniorenwohnanlage benötigt wird und das markante Fachwerkhaus (Baudenkmal) „geopfert“ wird.*

#### Fazit:

*Grundsätzlich ist der Bau von Seniorenwohnungen in Zell-Weierbach sinnvoll und nicht abzulehnen. Die Art und Weise wie hier Seniorenwohnungen zunächst als zu massiv abgelehnt worden sind und jetzt, noch massiver, als verträgliche Weiterentwicklung beurteilt werden und gleichzeitig dem umliegenden Wohnbereich mit dem Bebauungsplan „Obertal“ kleinliche, nicht passende Vorgaben und Beschränkungen auferlegt worden sind, während für das Sonnenareal mit den geplanten luxuriösen Seniorenwohnungen hiervon abweichende, wesentlich großzügigere Regelungen gelten sollen, kann in dieser Form nicht akzeptiert werden. Der Antrag ist in dieser Form abzulehnen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu a.: Die ausschließlich auf den bestehenden Bebauungsplan „Obertal“ und nicht dessen erste Änderung abzielenden Inhalte (insb.: Kritik zu hoher Regelungsdichte) werden zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wird keine Ungerechtigkeit bzw. Ungleichbehandlung in der planungsrechtlichen Behandlung des Sonnen-Areals im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung erkannt. Der Wunsch, an diesem Standort in Zell-Weierbach erstmalig im Stadtteil eine seniorenrechtliche Wohnanlage mit betreutem Wohnen und Tagespflege zu etablieren und grundsätzlich die damit verbundenen, zwingend erforderlichen Abweichungen von der Regelungssystematik im Bebauungsplan „Obertal“ (insb. die Zahl der maximal pro Gebäude zulässigen Wohneinheiten) zu akzeptieren wurde in den einschlägigen Empfehlungen und Beschlüssen sowohl durch den Ortschaftsrat Zell-Weierbach, den Planungsausschuss und den Gemeinderat mitgetragen. Gleichzeitig wurde bereits in der Auslobung des hochbaulichen Wettbewerbs (vgl. Drucksache 087/18) deutlich unterstrichen, dass die weiteren baulichen Merkmale des Wohnprojekts kompatibel mit den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Obertal“ sein müssen. In diesem Kontext wurde ein Wettbewerbsbeitrag ausgewählt, für den dessen planungsrechtliche Umsetzung ausschließlich die Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl Wohneinheiten pro Gebäude und der überbaubaren Grundstücksfläche (die sich bisher am aufgegebenen Gasthaus mit Hoteltrakt orientiert hatte) geändert werden. Auch die örtlichen Bauvorschriften bleiben – mit Ausnahme jenen neuen Inhalten, die eine der Nutzungsform angemessene Organisation des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück ermöglichen sollen – wie bereits im Bebauungsplan „Obertal“ festgelegt gültig.

Diesem Einwand wird nicht gefolgt.

Zu b.: Grundsätzlich umfasste die in den Jahren 2011-13 vorgelegte, geprüfte, nach Beratungsgesprächen und der Feststellung der – zum damaligen Entwurfsstand – nicht vorliegenden baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit nicht weiter verfolgte Hochbauplanung des damaligen Eigentümers auf dem Grundstück Obertal 1 eine andere Kubatur und Platzierung der Baukörper sowie ein anderes Nutzungskonzept und war

auf der Grundlage des damals geltenden Planungsrechts (im Zusammenhang bebauter Innenbereich gem. § 34 BauGB) zu prüfen. Dieses Baugesuch ist kein Gegenstand der Abwägungsgrundlage, die grundsätzliche Zustimmung zu der Etablierung von Seniorenwohnungen war jedoch ein Ausgangspunkt – vorbehaltlich der Erstellung eines städtebaulich tragfähigen Konzepts –, diese Nutzung zu ermöglichen.

Dieser Einwand wird zur Kenntnis genommen, er ist für den Bebauungsplan nicht relevant.

Zu c.: Der Mietpreis der geplanten Seniorenwohnungen steht zurzeit weder abschließend fest noch ist er von bodenrechtlicher Bedeutung und Gegenstand von Regelungen im Bebauungsplan oder der planungsrechtlichen Abwägung. Die Annahme, dass niemand / wenige Einwohner\_innen aus Zell-Weierbach eine der geplanten Seniorenwohnungen anmieten könnten, ist nicht belegbar.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, er ist für den Bebauungsplan nicht relevant.

Zu d.: Der Einschätzung, dass die vorliegende Planung zu einer das ehem. Gasthaus „Sonne“ nicht mehr wahrnehmbar machenden Überprägung zuführen würde, kann aus städtebaulicher Sicht nicht gefolgt werden. Die Platzierung der Baukörper wurde durch den Rücksprung des Gebäudes der Tagespflege so gewählt, dass das Baudenkmal „Sonne“ weiterhin in der Sichtachse wahrnehmbar ist. Diese Struktur wird durch die konsequent eng am Lageplan des Entwurfs orientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baufenster fixiert. Der denkmalgeschützte Teil des Gebäudes bleibt erhalten und wird einer Sanierung zugeführt. Ausschließlich der nicht-historisch Gebäudeteil (Anbau Hotel) wurde bereits abgerissen. Der sog. „Sonnengarten“ war, mit Ausnahme eines nicht öffentlichen Grünbereichs im Nordosten des Hoteltrakts, ein Biergarten. Hier bestand im Kreuzungsbereich von Weinstraße und Obertal als Grünfläche eine Abpflanzung, welche für die Errichtung der Seniorenwohnanlage entfernt werden muss. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Gebäude der Tagespflege und der Straße Obertal ein Freibereich angelegt wird, dieser ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans oder seiner Änderung. Gesamthaft dient das durch die vorliegende Bebauungsplanänderung begleitete Projekte dem dauerhaften Erhalt des Baudenkmal „Sonne“ durch die Ermöglichung einer neuen Nutzung.

Diesem Einwand wird nicht gefolgt.

Zu e: Die These, dass der Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes der „Sonne“ oder die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bezüglich der fehlenden ökonomischen Vertretbarkeit des Erhalts des Gebäudes durch den Eigentümer beabsichtigt wird, ist nicht belegt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Der Bebauungsplan sieht einen Erhalt des Gebäudes vor. Auch besteht für das Grundstück eine Erhaltungssatzung.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Den Einwänden wird, soweit sie sich gegen die vorliegende Planung richten, zusammenfassend nicht gefolgt.

## **2. Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **2.1 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“**

Schreiben (E-Mail) vom 04.06.2020

*Wir bitten folgende Punkt hinsichtlich der Entwässerung in den B-Plan aufzunehmen:*

- *Das Gebiet ist entwässerungstechnisch im Trennsystem erschlossen.*
- *Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten, wobei eine Einleitbegrenzung von 15 l/s x ha einzuhalten ist.*

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Die Hinweise wurden bereits in den bestehenden Bebauungsplan „Ober-  
tal“ aufgenommen und gelten fort.

### **2.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Schreiben vom 16.06.2020

#### Geotechnik

*Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 14.09.2017 (LGRB-Az. 2511//17-08252) umfassen das Plan-gebiet und sind weiterhin gültig:*

*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.*

*Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:*

*Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Oberkirch-Granits. Dieser wird lokal von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert.*

*Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.*

*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.*

### Allgemeine Hinweise

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

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

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden bereits in den bestehenden Bebauungsplan „Obertal“ übernommen und gelten fort.

### **2.3 IHK Südlicher Oberrhein**

Schreiben vom 12.06.2020

*Angesichts der zentralen Lage mit „hochwertigem Ortsbild“ wird angeregt zu prüfen, ob nicht ein hierzu geeigneter kleiner Teilbereich des Plangebietes als öffentlicher Raum zum allgemeinen Aufenthalt/ Verweilen entwickelt / freigegeben werden könnte.*

*Weitere Anmerkungen behalten wir uns für die Offenlage vor.*

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Nutzungskonzept auf dem Grundstück Obertal 1 bietet in Abgleich mit der dort vorhandenen Fläche keine Möglichkeit, einen Teilbereich ergänzend in den öffentlichen Raum zu überführen.

### **2.4 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt 8, Landesamt für Denkmalpflege**

Schreiben vom 24.06.2020

*Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG: • Obertal 1, Gasthaus Sonne, 1784 mit späteren Veränderungen. Traufseitig stehendes zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und kleinem, eingezogenem Vorbau. Fachwerkgiebel leicht auskragend, Fachwerk mit Zierelementen. Am Kellerbogen 1784 datiert, im Keller Holzstütze. Fachwerkgerüst ist vorhanden, die Oberflächen und Türen sind neu. Dachstuhl mit liegenden Bund, stehenden in Fachwerkgiebeln. Schmiedeeiserner Wirtshausauslager mit Sonne.*

*Wir danken für die erfolgte Kennzeichnung des Kulturdenkmals im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe Karte).*

*Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.*

*Wir weisen außerdem darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.*

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

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan „Obertal“ übernommen und gilt fort. Der Bebauungsplan sieht einen Erhalt des Kulturdenkmals vor.

## **2.6 LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz**

Schreiben (E-Mail) vom 01.07.2020

### Umweltschaden

*Wird eine Schädigung im Sinne des Umweltschadengesetzes (Umweltschaden) verursacht, trifft die hierfür verantwortliche Person die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (vgl. § 19 Abs. 4 BNatSchG). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst, wird zwar noch kein Umweltschaden hervorgerufen. Durch spätere Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes ist dies jedoch denkbar. Zur Vermeidung eines Umweltschadens bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben innerhalb des künftigen Bebauungsplanes empfehlen wir daher ausdrücklich, die Auswirkungen der künftigen Bebauung auf Arten und Lebensräume der FFH Richtlinie Anhang I, II und IV (z.B. Hirschkäfer, vgl. § 19 BNatSchG) bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.*

*Bei Berücksichtigung der Arten im Rahmen des Bebauungsplanes liegt bei künftigen Bauvorhaben kein Umweltschaden vor, da die nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits zuvor ermittelt wurden und zulässig sind (vgl. § 19 Abs. 1 S. 2 BNatSchG).*

### Artenschutz

*Generell sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obertal“ sollen künftig Bereiche bebaut werden, die momentan mit Bäumen bestanden sind, zudem könnten Gebäuderückbauten oder Sanierungen nötig werden. Es könnten insbesondere Fledermäuse, Vögel und Reptilien betroffen sein. Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, ist die in den Erläuterungen erwähnte artenschutzrechtliche Abschätzung zu ergänzen (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019).*

*Wir möchten darauf hinweisen, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen zur rechtlichen Sicherung generell in den Festsetzungen zu ergänzen sind.*

### Umweltbelange

*Schutzgut Klima: Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen sollte weiterhin festgesetzt werden, dass Gebäude, die mit Flachdächern ausgestaltet werden, begrünt werden sollten. Wir empfehlen zudem gemäß § 9 Landesbauordnung die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen festzusetzen.*

*Pflanzgut: Laut § 40 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG soll in die freie Landschaft ab 01.03.2020 nur noch standortgerechtes und autochthones Pflanzgut ausgebracht werden, dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch für den Innenbereich anzustreben.*

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Anmerkungen werden zu den einzelnen Aspekten der Stellungnahme getroffen.

### Umweltschaden

Gemäß § 19 BNatSchG tritt ein Umweltschaden ein, wenn Handlungen zu einer erheblichen nachteiligen Auswirkung von bestimmten natürlichen Lebensräumen und Arten führen. Als natürliche Lebensräume werden die in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume sowie diejenigen der Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie und Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie) aufgeführt sind, gewertet. Arten, die im Rahmen des Umweltschadengesetzes zu berücksichtigen sind, sind im Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie sowie in Artikel 4 Absatz 2 und Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die oben genannten Arten und Lebensräume im Plangebiet vorkommen und durch das Vorhaben betroffen sind. Im vorliegenden Fall sind Fledermäuse im Vorhabengebiet festgestellt worden. Aufgrund der geplanten Erhaltung des Fachwerkhauses, das von der Art potenziell genutzt werden kann, tritt eine Schädigung nach Umweltschadengesetz nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ein.

### Artenschutz

Für Planungs- und Zulassungsvorhaben sind als artenschutzrechtlich relevante Arten alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu werten (entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG). Hinzukommende Verantwortlichkeitsarten wurden bislang noch nicht im Rahmen einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erlassen. Für relevanten Arten, deren Vorkommen im Vorhabensbereich aufgrund der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse anzunehmen ist, wird im nachstehenden geprüft ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Im vorliegenden Fall ist diese Prüfung für Vögel und Fledermäuse durchzuführen.

Vögel: Durch einen Ausschluss der Rodung oder Aufstocksetzung von Bäumen und Sträuchern vom 1. März bis zum 30. September können die naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung und der Störung während der Brutzeit gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand des Verlustes an Lebens-, Brut- und Nahrungsstätten tritt nicht (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG), da nur ungefährdete Brutvogelarten betroffen sind und die ökologische Funktion der verloren gegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin aufgrund ausreichend vorhandener Ausweichhabitate erfüllt wird.

Reptilien: Das Plangebiet weist zusammenfassend eine schlechte Habitateignung für Zaun- oder Mauereidechsen auf, aufgrund des hohen Verbreitungsgrades von Zaun-



und Mauereidechse im Ortenaukreis wurde diese Einschätzung mit zwei Begehungen überprüft, wobei keine der beiden Arten festgestellt wurde. Ihr Vorkommen wird deshalb ausgeschlossen.

Fledermäuse: Durch den geplanten Erhalt des Fachwerkhouses, das ebenfalls ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG ist, kann die Betroffenheit der naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Fledermäuse ausgeschlossen werden, da nur dieses Objekt eine Habitataignung innerhalb des Geltungsbereichs aufweist.

### Klima

Die Anregung wird bezüglich der Begrünung von Flachdächern zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage im historisch geprägten Ortskern müssen alle Hauptgebäude mit deutlich geneigten und mit Dachziegeln eingedeckten Dächern ausgeführt werden. Die Errichtung von Nebenanlagen wird darüber hinaus durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“ erheblich in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt.

Eine planungsrechtliche Festsetzung der nicht überbauten Grundstücksfläche als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist nicht möglich, da mit dieser Festsetzung belegte Flächen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche einbezogen werden können und dies damit nicht der Festsetzungssystematik des Baugesetzbuches entspricht. Eine solche Vorgehensweise wird insbesondere in solchen Gebieten gewählt, bei denen die aus städtebaulicher Sicht zu überbauende Grundstücksfläche deutlich der Gesamtfläche der Grundstücke untergeordnet ist (z.B. besonders große Parzellenstrukturen am Ortsrand) oder bestimmte Bereiche als Grünflächen gezielt freigehalten werden sollen (z.B. Innenbereiche bei großer Blockrandbebauung). In Ziffer A.8.1 des Bebauungsplans „Obertal“ ist festgesetzt, dass die baulich nicht genutzte Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen ist. Diese Festsetzung gilt in der vorliegenden Bebauungsplanänderung fort.

### Pflanzgut

Ein entsprechender Hinweis wurde neu in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen.

## **2.7 LRA Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Schreiben (E-Mail) vom 01.07.2020

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

*Auf folgende Punkte möchten wir jedoch hinweisen:*

*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 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.*

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

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **2.8 LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Schreiben (E-Mail) vom 08.07.2020

*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 vorgelegtem Bebauungsplan sollen auf dem Areal des ehem. Gasthaus und Hotel „Sonne“ eine Tagespflegeeinrichtung und betreute Seniorenwohnungen errichtet werden. Es soll an die bestehenden Leitungen der Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.*

*Der betrachtete Geltungsbereich umfasst zum Großteil das Eckgrundstück an den Straßen Obertal und Weinstraße und entwässerte bisher in die bestehende Mischwasserkanalisation.*

*Nach unserem Kenntnisstand wurde vor kurzem ein Regenwasserkanal in die Straße Obertal eingebaut.*

*Gemäß § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

*Daher ist im Zuge der Planung der Grundstückentwässerung grundlegend der Anschluss an das Trennsystem in der Straße Obertal vorzusehen und zu prüfen, ob weitere Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z. B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer, Versickerung).*

*In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg).*

*Weiter weisen wir darauf hin, dass aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil der Bebauungsplanunterlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren sind.*

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

#### B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

##### Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

*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.*

*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](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.*

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser wurden in den Bebauungsplan „Obertal“ übernommen und gelten fort. Eine ergänzende planungsrechtliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts ist aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) deshalb nicht erforderlich, wenngleich die Betroffenheit der Umweltbelange trotzdem geprüft wurde. Die Ergebnisse der Prüfung sind als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

### **2.9 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:**

- Regionalverband Südlicher Oberrhein, E-Mail vom 08.06.2020
- Deutsche Telekom, E-Mail vom 08.06.2020
- Polizeipräsidium Offenburg, E-Mail vom 16.06.2020
- Offenburger Wasserversorgung, Schreiben vom 16.06.2020
- bnNetze GmbH, Freiburg, Schreiben vom 29.06.2020
- Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG, E-Mail vom 30.06.2020
- LRA Ortenaukreis, Gesundheitsamt, E-Mail vom 01.07.2020
- LRA Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, E-Mail vom 02.07.2020
- LRA Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, E-Mail vom 02.07.2020
- LRA Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 31.08.2020 (Erhalt: 04.09.2020)

### **2.10 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:**

- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5, Ref.52, Gewässer und Boden
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Handwerkskammer Freiburg
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Umweltzentrum Ortenau
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Feuerwehr Offenburg