

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Obertal“ – Gemarkung Zell-Weierbach

Offenlage: 30.11.2020 bis einschließlich 04.01.2021

Behandlung der während der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise

1. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

1.1.1 Einwendung Nr. 1: Bürger 1

Schreiben vom 31.12.2020 (Erhalt am 04.01.2021)

A. Einleitende Bemerkungen

Auf meine bisher geltend gemachten Einwendungen mit Schreiben vom 1.7.2020 nehme ich nochmals Bezug und halte diese weiterhin aufrecht. Entgegen Ihren Ausführungen in der „Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise“ sind meine Einwendungen nach wie vor relevant und nicht entkräftet. Dass meine Bedenken hinsichtlich der Preise für die Seniorenwohnungen bzw. einem späteren möglichen Abriss des Fachwerkhouses derzeit von mir nicht belegbar sind, ist richtig. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ich hier falsch liege. Meine Einwendungen wurden bisher weder dementiert noch durch schlüssige und konkrete Nachweise für hierzu getroffene Vereinbarungen widerlegt.

Ich möchte nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass ich die Planung und Durchführung dieser seniorengerechten Wohnanlage mit betreutem Wohnen und Tagespflege begrüße und befürworte, nicht jedoch die Art und Weise ihrer Umsetzung und großzügigen Behandlung dieses Grundstücks samt Baumaßnahme im Vergleich zu allen anderen Grundstücken mit weiterhin einschränkenden Regelungen.

Im Zuge dieser Änderungen, insbesondere für das Grundstück (FlstNr. 483), beantrage ich, für mein Grundstück (Flst.-Nr. 500), die bereits mehrfach beantragte, inzwischen gerichtsanhängige Ausgliederung aus dem Bebauungsplan, mit in die 1. Änderung aufzunehmen bzw. zumindest die gleichen Regelungen wie für das Sonnenareal samt entsprechendem Baufenster in die Änderungen mit einzubeziehen und zu gewähren.

Auf meine bisherigen Anträge und Schreiben sowie die Begründung zum Normenkontrollantrag (Klagebegründung) nehme ich hierzu Bezug.

Zu dem bisher Vorgetragenen möchte ich nochmals bzw. ergänzend auf nachfolgende Punkte Bezug nehmen:

B. Verlust des Blickfangs auf das, weit über Offenburg hinaus bekannte, überragend ortsbildprägende Fachwerkgebäude „Gasthaus Sonne“

Bisher war die Sicht auf dieses markante und für Zell-Weierbach symbolträchtige Fachwerkhaus, aus jeder Richtung kommend, sofort und eindrucksvoll erkennbar und das markante Fachwerkhaus in seiner vollen Pracht zu sehen.

Auch wenn in den Ausführungen zu meinen Einwendungen mit Schreiben vom 1.7.2020, unter zu d.) ausgeführt ist, dass „das Baudenkmal „Sonne“ weiterhin in der Sichtachse wahrnehmbar ist“, ist aus den Darstellungen auf den Seiten 20 und 23 zum Entwurf der Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung „Obertal“ zu ersehen, dass dieser Blickfang und herausragende Erkennungsfaktor für Zell-Weierbach, nach Umsetzung der Baumaßnahmen, nur noch sehr eingeschränkt (evtl. noch teilweise „wahrnehmbar“= gerade noch erkennbar?), kurz vor der abbiegenden Vorfahrt in der Weinstraße (Richtung Rammersweier) bzw. überhaupt nicht mehr in der entgegen gesetzten Richtung (von Rammersweier kommend) zu sehen sein wird.

Vorrangig wird zukünftig das Gebäude der Tagespflege erkennbar und „Blickfang“ sein. Lediglich der Durchgangsverkehr über die Straße Obertal, zur Freizeitanlage Schützenhaus bzw. zu Waldspaziergängen, kann auf der Durchfahrt zukünftig noch dieses, dann wohl eher nicht mehr als Blickfang und herausragendem Erkennungsfaktor für Zell-Weierbach, „ortsbildprägende“ Fachwerkhaus sehen.

Im Gegensatz zu dieser wohlwollenden Regelung für das bisher herausragende und symbolträchtige Fachwerkhaus Sonne, sind für mein Grundstück in der Anwohnerstraße Abtsgasse (keine Durchgangsstraße), dagegen einschränkende und wertmindernde Regelungen vorgesehen. Diese sollen, wie u.a. auf Seite 17 der Klageerweiterung angeführt wird, damit gerechtfertigt und erforderlich sein, dass aus städtebaulicher Sicht) bei einer Höhergewichtung des privaten Belangs, die Blickbeziehung auf mein „ortsbildprägendes“ Gebäude, durch einen Neubau im Bereich des Hausgartens partiell oder vollständig verdeckt würde“.

Das Gebäude auf meinem Grundstück ist im Vergleich zum, von allen als unbestrittenem anerkanntem „überragend ortsbildprägenden“ Sonnengebäude, völlig unbedeutend und weder markant noch auffallend oder historisch wertvoll.

Entgegen Ihren Ausführungen zu meinem Grundstück, wäre trotz einem Neubau im Gartenbereich, der Fachwerkteil meines Hauses über die Hofeinfahrt und die ausge dehnte Hoffläche weiterhin ohne Einschränkungen sichtbar. Dies wäre für das „Sonnengebäude“ laut den vorliegenden Plänen bei weitem nicht mehr gegeben.

Ob diese ungleiche Abwägung (symbolträchtiges Fachwerkhaus Sonne zu meinem nur partiell mit Fachwerk errichteten Gebäude in einer Nebenstraße), auch im Zusammenhang mit der erwünschten Seniorenwohnanlage, noch als verhältnismäßig und/oder rechtstaatlich angesehen werden kann ist m.E. sehr fraglich.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, was überhaupt „ortsbildprägend“ ist (sein soll) bzw. wann ein ortsbildprägendes Gebäude eigentlich vorliegt?

Sind dies für die Allgemeinheit auffallende mit dem Ort in Verbindung zu bringende historische oder nur bauphysiologisch auffallende Gebäude (z.B. Bereich Zeller Bruck oder Rathaus oder auch Gasthaus Sonne bzw. alternativ die Abtsberghalle = allesamt Erkennungsfaktoren für Zell-Weierbach) und/oder auch solche Gebäude/Bestandsgebäude, die in kaum frequentierten Nebenstraßen stehen, von denen kaum jemand Notiz nimmt und die lediglich aufgrund teilweiser Bezugspunkte zu früheren Baustilen bzw. vor dem zweiten Weltkrieg erbaut worden sind, von einer kleinen Fachgruppe, kraft eigener, quasi willkürlicher Entscheidung als solche angesehen werden sollen?

Letzteres Kriterium sollte für Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, eher nicht maßgebend sein.

Ob Zell-Weierbach ein immer noch von historischen Wohn-, Wirtschaft- und Bauernhäusern geprägtes Ortsbild besitzt, ist zumindest sehr anzuzweifeln. Beim Betrachten noch vorhandener Bildern und Filmen aus den 1950er Jahren sollte erkennbar sein, dass, zum Glück und zum Wohle für Zell-Weierbach, die meisten Bestandsgebäude von damals abgerissen, umgebaut bzw. wesentlich verändert worden sind. Mit der nicht mehr vorhandenen landwirtschaftlich geprägten Struktur, sind auch veränderte Wohnstrukturen erforderlich, sinnvoll und zwangsläufig. Hier sollten weniger emotionale und „nostalgische Gesichtspunkte“ dominieren, sondern zweckmäßige und zeitgemäße Lösungen gesucht und gefunden werden.

C. Verkehr und Parkraum

In der Klageerwiderung zu meiner Klagebegründung im Zusammenhang mit der Einbeziehung meines Grundstücks in den Bebauungsplan Obertal wird auf Seite 17 und 18 auch angeführt, dass viele Straßen und Gassen im Plangebiet nur sehr schmal ausgebaut sind. Bei einer stärkeren Nachverdichtung im gesamten Plangebiet wäre eine zu starke Belastung des Straßennetzes durch den fahrenden und ruhenden Verkehr zu befürchten. Hierdurch würden Verkehrsbehinderungen und Gefährdungen des Fußgängerverkehrs, z.B. zur Schule, drohen. Auch dies spricht dafür „im Plangebiet insgesamt und auf dem Grundstück des Antragstellers (meinem Grundstück) nur sehr eingeschränkt eine weitere Nutzungsintensivierung zuzulassen.“

Laut dem Entwurf der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ ist auf den Seiten 20 bis 23 angeführt, dass für die vier Eigentumswohnungen im Fachwerkhaus Sonne insgesamt 7 Stellplätze, für die Tagespflege weitere 3 Stellplätze und für die 17 betreute Seniorenwohnungen nochmals zunächst 10 Stellplätze (bei Bedarf erweiterbar auf 14 Stellplätze) vorgesehen sind. Hiervon sollen 16 Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden. Die zusätzlichen vier bzw. acht Stellplätze sollen oberirdisch errichtet werden. Aus dem Lageplan (Abb. 14 und 15 auf Seite 23) sind für die 7 Stellplätze zu den Eigentumswohnungen jedoch nur 2 oberirdische Stellplätze erkennbar. Wie ist sichergestellt, dass die restlichen Parkplätze in der Tiefgarage angemietet und auch genutzt werden?

Es sollte nicht Realität werden, dass diese Fahrzeuge entlang der Straße Obertal, die trotz stärkerer Frequentierung als Durchgangsstraße zur Freizeitanlage „Schützenhaus“, auch nicht breiter als die reine Anwohnerstraße Abtsgasse ist, geparkt werden. Auch in diesem Zusammenhang ist, im Vergleich zu den für mein Grundstück vorgesehenen Einschränkungen, die Verhältnismäßigkeit stark in Frage zu stellen. Ohne Sicherstellung ausreichender Parkflächen und auch deren tatsächliche Nutzung, ist das bisherige Konzept abzulehnen.

Zur Stellplatzkonzeption ist insgesamt anzumerken, dass diese völlig unzureichend erscheint. Neben den Bewohnern und Beschäftigten ist auch mit Besuchern zu rechnen. Da bereits bisher im Bereich Obertal eine gewisse Parkraumnot besteht, sollte diese nicht zusätzlich ohne Not verschärft werden. Auch wenn der Ortschaftsrat, aus welchen Gründen auch immer, einer Reduzierung der erforderlichen Stellplätze zugestimmt hat, wird diese Entscheidung, in der jetzt vorgesehenen Form mit 20 Stellplätzen, die künftige Parkraumnot noch zusätzlich verstärken und ein Problem für die Anwohner und Sicherheit der Verkehrsteilnehmer (z.B. Schüler) sein.

D. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Entwurf der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ wird auf der Seite 13 (Reptilien) vorgetragen, dass ein Vorkommen von Zaun- oder Mauereidechsen aufgrund von zwei Begehungen als unwahrscheinlich zu werten ist.

Diese Aussage verwundert schon. Wer als Gast der ehemaligen Gaststätte sich im Gartenbereich aufhielt, konnte immer zahlreiche Eidechsen beobachten. Auch als Fußgänger entlang der Weinstraße waren an und auf der Mauer zum Sonnengarten an sonnigen Tagen immer Eidechsen zu beobachten. Die getroffene Feststellung ist vielleicht nach den erfolgten Abräumarbeiten richtig, nicht jedoch für den früheren Sonnengarten.

Dass die Nutzung von Strukturen am Fachwerkhaus Obertal 1 durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, ist korrekt. Als Anwohner im weiteren Umfeld kann ich dies bestätigen.

Dass es durch das geplante Bauvorhaben zu keinen Störungen von Fledermäusen kommt und durch die Sanierung und Neustrukturierung des Fachwerkhauses es zu keinem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen soll, ist aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen leider nicht zu erwarten.

E. Fazit:

Der geplanten Änderung in der vorliegenden Form kann aus den oben genannten Gründen nicht zugestimmt werden. Die Sonderbehandlung ist nicht verhältnismäßig zu den Einschränkungen für die restlichen Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans. Fast alle markanten auch fast alle sogenannte „ortsbildprägende“ Gebäude im Bereich „Obertal“ sind lediglich über den Bestandsschutz in ihrer bestehenden Form geschützt und können unverändert fortbestehen. Für diese Gebäude sind keine, analog des Sonnenareals, großzügigere Bauungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten geplant bzw. vorgesehen. Auch hier wären Rücksichtnahmen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und soziale Bedürfnisse der Bevölkerung (z.B. Anbauten, Erweiterungen im Familienkreis) angebracht.

Eine gerechte und den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit entsprechende Abwägung, insbesondere im Vergleich zu den Einschränkungen und Wertminderungen für mein Grundstück, liegt mit dieser Änderung noch nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu A

- **Dauerhafter Erhalt „Sonne“:** Durch den Bebauungsplan „Obertal“ und seine 1. Änderung wird ein Abbruch des Gebäudes weder vorgegeben noch erleichtert. Das Gebäude des historischen Gasthauses „Sonne“ steht gem. § 2

DSchG BW unter Denkmalschutz. Dieser Schutzstatus beinhaltet u.a., dass ein Abriss des Gebäudes nur unter Erfüllung sehr eng gefassten, von behördlicher Seite zu prüfenden Kriterien möglich ist. Diese beinhalten insbesondere den Abgang oder die erhebliche Beschädigung oder den Abgang des Gebäudes durch ein Schadensereignis (z. B. Brand) oder die nicht mehr darstellbare Wirtschaftlichkeit seines Erhalts (z.B. durch eine erhebliche Schadhaftheit der Bausubstanz). Dies ist im Hinblick auf das Gebäude „Sonne“ eindeutig nicht gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der Status des Gebäudes als Baudenkmal eine wesentlich stärkere Sicherung seines dauerhaften Erhalts darstellt, als sonstige der Stadt Offenburg in der vorliegenden Fallkonstellation zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente. Gleichwohl werden das Nutzungskonzept und der hochbauliche Entwurf für das Gebäude „Sonne“ auch Bestandteil des flankierend zum Bebauungsplan mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Vertrags.

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft nicht den Bebauungsplan „Obertal“, sondern Fragen des Denkmalschutzes.

- **Vorwurf der Ungleichbehandlung:** Der dauerhafte Erhalt durch Nutzung des ehem. Gasthauses „Sonne“ im Kontext des historischen Ortsbilds Zell-Weierbachs ist ein besonderes Anliegen. Der Behandlung des Gesamtprojekts zum Areal in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ gingen zwei Schritte voraus: Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Gewährleistung der Entwurfsqualität sowie die Festlegung auf ein besonderes, von der Ortschaft befürwortetes, und bisher in Zell-Weierbach noch nicht vorhandenes Nutzungskonzept (betreutes Seniorenwohnen mit Tagespflegeeinrichtung).
- Darüber hinaus befindet sich das Grundstück des ehemaligen Gasthauses „Sonne“ am Kreuzungspunkt der Straßen Obertal und Weinstraße in exponierter Lage im Ortskern Zell-Weierbach.
- Diese Merkmale treffen additiv weder auf das Grundstück des einwendenden Bürgers noch andere Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sonne“ zu. Von einer Ungleichbehandlung kann somit nicht ausgegangen werden. An der Planung wird insoweit festgehalten. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
- In diesem Kontext kann auch der Forderung, das Grundstück des Einwenders (Abtsgasse 3) in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen, nicht gefolgt werden. Dieses Grundstück liegt nicht innerhalb des Änderungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans. Ein Anlass bzw. eine Erforderlichkeit, den Bebauungsplan auch in diesem Bereich zu ändern, wird nicht gesehen. Der Einwendung wird insofern nicht gefolgt.
- **Sicherung des Nutzungskonzepts:** In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ wurde unter Ziffer 10 des Textteils des Bebauungsplans die Festsetzung aufgenommen, dass auf dem FSt.-Nr. 483 mindestens 80% der geschaffenen Wohnungen als barrierefreie Seniorenwohnungen zu errichten sind. Ergänzend wird im städtebaulichen Vertrag das Nutzungskonzept auf zehn Jahre nach Fertigstellung der Gebäude gesichert.
- **Erweiterungsmöglichkeiten Bestandsgebäude:** Es ist unzutreffend, dass für die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Obertal“ keine Erweiterungs- oder Erneuerungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Unter den Ziffern 4.2 und 4.3 des Textteils des Bebauungsplans

werden bspw. Möglichkeiten die überbaubare Grundstücksfläche zu überschreiten in städtebaulich vertretbarer Weise zu überschreiten ermöglicht. Diese Optionen stehen auch dem hier einwendenden Bürger offen.

- Auf die Behandlung der Einwendung des Bürgers vom 1. Juli 2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unter Ziffer 1.1 in Anlage 5 zur Drucksache 150/20 wird aufgrund der Bezugnahme des Bürgers verwiesen.
- Der einwendende Bürger bezieht sich auf ein laufendes Rechtsverfahren, d.h. die von ihm angestregte Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan „Obertal“. Dieses Verfahren betrifft jedoch den Bebauungsplan „Obertal“ in seiner bisher geltenden Fassung und nicht die hier behandelte 1. Änderung des Bebauungsplans.
- Alle maßgeblichen und hier relevanten Inhalte des angeführten Schriftsatzes der Stadt Offenburg – die Klageerwiderung der Stadt Offenburg zur Klagebegründung des vom Einwender beauftragten Rechtvertreters – wurden im vorliegenden Dokument aufgenommen.
- Zusammengefasst werden die hier angeführten Einwendungen insofern nicht berücksichtigt, als die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans weiterhin verfolgt wird.

Zu B

- **Sichtbeziehungen:** Der Einwender führt an, dass das Gebäude des hist. Gasthofs Sonne nach Errichtung der Tagespflegeeinrichtung (Eckgebäude) schlechter einsehbar und somit weniger raumwirksam sein werde als zuvor. Der Einschätzung wird insofern gefolgt, als dass aktuell die Südwestfassade des Gebäudes „Sonne“, insbesondere durch die teilweise bereits erfolgte Baufeldfreimachung, stark einsichtig ist. Das geplante, neu zu errichtende Eckgebäude, das durch die Tagespflege genutzt werden soll, wurde jedoch bewusst gegenüber der „Sonne“ nach Norden versetzt, so dass die Südwestfassade der „Sonne“ auch dauerhaft je nach Standort ganz oder zumindest teilweise von der Weinstraße aus sichtbar bleibt. Vollständig ohne Vorbau bleibt die Südostfassade als Hauptfassade des Gebäudes „Sonne“ zur Straße Obertal wahrnehmbar. Auf dem Grundstück des Einwenders (Abtsgasse 3) würde die Errichtung eines weiteren Gebäudes auf der hierfür im Hinblick auf das Flächendargebot in Frage kommenden Fläche zwischen dem Bestandsgebäude und der Abtsgasse unweigerlich zu einer starken bis vollständigen Unterbindung der Sichtbeziehungen zwischen dem ortsbildprägenden Gebäude Abtsgasse 3 und dem öffentlichen Raum führen und Siedlungsstruktur in diesem Bereich verändern.
- Der Einwender führt an, dass der Terminus des „ortsbildprägenden Gebäudes“ nicht ausreichend bestimmt sei und seiner Auffassung nach potentiell willkürlich angewandt würde.
- **Definition des Begriffs „ortsbildprägend“:** Für den Begriff „ortsbildprägend“ existiert keine Legaldefinition, vielmehr handelt es sich hier um einen planerischen Fachbegriff. Das Ortsbild umfasst das gesamte Zusammenspiel der Gebäude, ihrer Neben- und Freianlagen und des öffentlichen Raums einschließlich der Straßen und öffentlichen Grünflächen. Prägend wiederum für das

Ortsbild sind epochen-, orts- und regionaltypische Bau- und Gestaltelemente, die insbesondere den Charakter des Ortsbilds ausbilden.

- **Ortsbild Zell-Weierbach:** In Zell-Weierbach prägen unter anderem die Verknüpfung mit dem topographisch stark bewegten Landschaftsraum „Rebland“ einschließlich des dort betriebenen Weinbaus, die regionale Baustruktur in Hoftypus, die häufige Verwendung von Fachwerkelementen, etc. sowie die privaten, gärtnerisch gestalteten Grünflächen das Ortsbild. Sowohl im Ortsentwicklungskonzept Rebland als auch im Gestaltungsleitfaden zu den Plangebieten „Winkel 2“ und „Obertal“ werden die Gestaltungsmerkmale erläutert. Beide Dokumente, insbesondere das Ortsentwicklungskonzept, sind dabei in engem Austausch mit und unter Beteiligung der Öffentlichkeit entstanden.
- **Abgrenzung vom Denkmalschutz:** Der Einwender hält entgegen, dass sein Grundstück restriktiver behandelt werde, obwohl sein Gebäude kein Baudenkmal sei, wie das ehem. Gasthaus „Sonne“. Hierzu ist folgendes auszuführen: Ein ortsbildprägendes Gebäude muss nicht zwingend ein Baudenkmal sein, wenngleich hier Schnittmengen – auch in Zell-Weierbach – bestehen. Das Charakteristikum „ortsbildprägend“ beinhaltet, dass das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes dem typischen Ortsbild in besonderem Maß entspricht, nicht aber – wie in den Anforderungen des Denkmalschutzes verankert – das die Bausubstanz von besonderer Authentizität ist. Somit können die Begriffe nicht gleichgesetzt werden.
- **„Überprägung“ und „Modernisierung“:** Der Einwender führt aus, dass Zell-Weierbach sein prägendes, historisches Ortsbild in der Vergangenheit bereits eingebüßt habe. Dieser Einwendung wird, im Hinblick auf die in der Vergangenheit durchgeführten Ortsbildanalysen, nicht gefolgt. Wenngleich es zutreffend ist, dass seit der Nachkriegszeit verschiedentlich der Abgang und Austausch historischer Bausubstanz zu verzeichnen war, hat Zell-Weierbach den dörflichen Charakter einer Reblandgemeinde bewahrt. Wie oben erläutert, ist nicht ausschließlich die baugeschichtliche Authentizität der Bausubstanz ausschlaggebend für das Ortsbild, sondern der Erhalt prägender Elemente. Dies wird in Zell-Weierbach aus fachlicher Perspektive als gegeben angesehen, darüber hinaus wurde der Schutz des Ortsbilds wiederholt vom Ortschaftsrat als politischem Entscheidungsgremium eingefordert, so dass mehrere planungsrechtliche Sicherungsinstrumente in der Zwischenzeit im Ortskern u.a. zum Erhalt des Ortsbilds angewandt wurden. Darüber hinaus steht der Bebauungsplan „Obertal“ nicht einer Modernisierung der Bausubstanz entgegen, sondern enthält vielmehr (bspw. bei der überbaubaren Grundstücksfläche) verschiedene Regelungen, die sich der Ermöglichung baulicher Veränderungen oder Erweiterungen der Bestandsgebäude widmen.
- **Abgrenzung Haupt- und Nebenstraßen:** Der Einwender führt eine Differenzierung der Bedeutung von Gebäuden an Haupt- und Nebenstraßen an. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gerade in den eng bebauten, dörflichen Ortskernen diese Wertung nur schwer möglich ist, da die Anlage der Ortschaften nicht im Hinblick auf ihre heutige Erschließungsfunktion für den aktuellen Verkehr erfolgte. So kann eine besonders ortsbildprägende Gasse heute nur eine stark untergeordnete Erschließungsfunktion haben.

- Bezüglich des ebenfalls aufgeführten Aspekts der Ungleichbehandlung wird auf die Ausführungen unter Punkt A verwiesen.
- Zusammengefasst werden die hier angeführten Einwendungen insofern nicht berücksichtigt, als die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans weiterhin verfolgt wird.

Zu C

- Der Einwender spricht zunächst Schriftverkehr im Zusammenhang mit seinem Normenkontrollantrag gegen den bestehenden Bebauungsplan „Obertal“ an.
- Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Auskömmlichkeit der Stellplätze im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Anforderung und die Verkehrssicherheit ihrer Anlage im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.
- Der Einwender führt weiter an, dass nach seiner Auffassung für das Projekt „Sonne“ nicht in ausreichendem Maß Stellplätze nachgewiesen würden und durch einen Abschlag eine Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Grundstückseigentümer*innen im Plangebiet „Obertal“ geschaffen würde.
- **Allgemeine Regelungen:** In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ sind keine neuen oder geänderten Bauvorschriften zur Zahl der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Für die für das Projekt „Sonne“ nachzuweisenden Stellplätze sind die im gesamten Plangebiet „Obertal“ geltenden rechtlichen Vorschriften maßgeblich.
- Die Prüfung des Stellplatznachweises erfolgt im Bauantragsverfahren. Eine Baugenehmigung ist bisher nicht erteilt.
- Es liegt bereits, wie auch in der Begründung dargestellt, ein Entwurf des Vorhabenträgers für die geplante Bebauung vor. Zu diesem Entwurf ist bereits, vorab zum Baugenehmigungsverfahren, eine Prüfung und Abstimmung zur Zahl der zu realisierenden Stellplätze erfolgt. Hiernach sollen wie nachfolgend dargestellt Stellplätze errichtet werden.
- **Stellplätze für den Altbau „Sonne“:** Im denkmalgeschützten Gebäude „Sonne“ sollen gemäß der vorliegenden Planung des Eigentümers im Rahmen des Gesamtprojekts vier Wohnungen geschaffen werden. Die Nutzung als Hotel und Restaurant wurde vollständig aufgegeben. Für die Berechnung des Stellplatzbedarfs wird die unter Ziffer 8.1 (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung) des Bebauungsplans „Obertal“ getroffene Bauvorschrift angewandt. Die Zahl von so ermittelten sieben erforderlichen Stellplätzen korreliert mit der Größe der geplanten Wohnungen, denn es werden drei Wohnungen mit einer Wohnfläche größer 60 m² (2 St/WE) vorgesehen und eine Wohnung mit einer Wohnfläche kleiner 60 m² (1 St/WE).
- **Stellplätze für die Seniorenpflegeeinrichtung:** Den betreuten Seniorenwohnungen werden 14 Stellplätze zugeordnet, was – aufgerundet – einem Stellplatzschlüssel von 0,8 entspricht. Hierbei wurde bereits die besondere Situation in der Ortschaft (geringere Zentralität der Einrichtung, geringes Stellplatzangebot im öffentlichen Raum) berücksichtigt. Bei vergleichbaren Einrichtungen in der Kernstadt wurde ein Schlüssel von 0,5 pro Wohnung angewandt. Der Tagespflegeeinrichtung werden drei Stellplätze zugeordnet.

- Es ist beabsichtigt, auf Grund der spezifischen Art der baulichen Nutzung (betreutes Seniorenwohnen) einen Abschlag von der Stellplatzverpflichtung des Bebauungsplans „Obertal“ und von den allg. Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) zu gewähren. Würde diese Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt in eine allgemeine Wohnnutzung o.a. geändert, wäre der reguläre Stellplatzschlüssel des Bebauungsplans „Obertal“ anzuwenden. Eine Ungleichbehandlung anderer Grundstückseigentümer*innen besteht nicht, da hier kein allgemeines Wohnen mit einem Abschlag von der Stellplatzverpflichtung bevorzugt wird, sondern das Projekt entsprechend den Anforderungen des Gesetzgebers (Stellplatzabschlag für sog. „Altenwohnungen“ gem. § 37 Abs. 1 LBO), dem in Offenburg bei vergleichbaren Referenzprojekten gewährten Stellplatzschlüssel sowie den Erfahrungswerten des Paul-Gerhardt-Werks als Betreibers der Einrichtung behandelt werden soll. Zusammenfassend sind danach 24 Stellplätze erforderlich für das der Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Gesamtprojekt.
- Die baurechtlichen Vorschriften erfordern eine Herstellung der Stellplätze. Die genaue Belegung und Zuordnung der Stellplätze obliegt dem/der Eigentümer*in einer Liegenschaft bzw. des von ihm/ihr bestellten Vertretenden. Hierauf hat die Stadt Offenburg keinen Einfluss. Dies trifft auf alle nicht-städtischen Bauvorhaben in Offenburg zu.
- Eine **Ungleichbehandlung** besteht nicht. Würden auf anderen Grundstücken innerhalb oder auch außerhalb des Bebauungsplans betreute Seniorenwohnungen errichtet werden, wären ebenfalls entsprechende Abschläge bei den nachzuweisenden Stellplätzen zu gewähren.
- Für größere Wohnungen, die nicht spezifisch als betreute Seniorenwohnungen genutzt werden und wo daher weniger Fahrzeuge zu erwarten sind, sieht der Bebauungsplans bereits einen höheren Stellplatznachweis vor als nach Landesbauordnung generell vorgeschrieben, womit in der Einwendung genannten Aspekten Rechnung getragen wird.
- Zusammengefasst wird die Einwendung insofern nicht berücksichtigt, als an der Planung festgehalten wird.

Zu D

- **Eidechsen:** Am 18.06.2020 und am 21.07.2020 erfolgten Begehungen zur Untersuchung der faunistischen Situation auch im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen im Plangebiet. Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB werden die Belange des Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG beachtet, allerdings ist Gegenstand der Untersuchung und Bewertung des Vorkommens von Arten die Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Somit können keine Aussagen zu in der Vergangenheit, vor Beginn der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans, gemachten Beobachtungen oder Veränderungen getroffen werden. Zum Zeitpunkt der o.g. Begehungen konnten keine Individuen dieser Tierarten festgestellt werden, auch wies das Sonnen-Areal keine einschlägige Habitateignung für beide Eidechsenarten auf, sodass ein Vorkommen bei Betrachtung der Habitatstrukturen bereits als unwahrscheinlich gewertet wurde. Die Einwendung wird insofern berücksichtigt, als dass eine sachgerechte Prüfung, ob im Plangebiet Zaun- oder Mauereidechsen vorkommen, erfolgt ist und diese Prüfung ein negatives Ergebnis bezüglich deren Vorkommens hatte.

- **Fledermäuse:** Das Vorkommen von Tages-, Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen im denkmalgeschützten Altbau „Sonne“ kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der geplanten Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Die Verantwortung hierfür trägt der Bauherr, der entsprechende Schutzmaßnahmen ergreifen muss. Da die Sanierungsarbeiten durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst werden, bzw. in der Vergangenheit bereits Sanierungsmaßnahmen möglich gewesen wären, enthält der Bebauungsplan keine Vorgabe für Schutzmaßnahmen, die im Zuge der Sanierung zu berücksichtigen sind. Der Einwendung wird insofern entsprochen, als dass der Schutz der Fledermäuse gewährleistet werden muss.

Zu E

Im Hinblick auf die spezifische, vom sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ deutlich abweichende geplante bauliche Nutzung eines betreuten Wohnens mit Tagespflegeeinrichtung als wichtigem Element der sozialen Infrastruktur im Stadtteil Zell-Weierbach und den besonderen Anforderungen dieser Nutzung wird keine unsachgemäße Bevorzugung des Areals des ehem. Gasthaus „Sonne“ erkannt. Die Einwendung wird insofern nicht berücksichtigt, als an der Planung festgehalten wird.

Zusammenfassung:

Die zusammenfassend aufgeführten Sachargumente wurden in den Punkten A bis D in der Stellungnahme der Verwaltung bereits behandelt. Die Belange des Artenschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet. Die weiteren Einwendungen des Einwenders werden nicht berücksichtigt.

1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange

1.2.1 Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG, Lahr Schreiben (E-Mail) vom 15.12.2020

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen im genannten Planverfahren. Wir verweisen auf unsere Schreiben vom 30.06.2020. Es sind keine Änderungen erforderlich. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ Schreiben (E-Mail) vom 18.12.2020

Unsere Stellungnahme gemäß Mail vom 04.06.2020 gilt weiterhin:

seitens des AZV bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans.

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.

Die Hinweise wurden bereits in den bestehenden Bebauungsplan „Obertal“ aufgenommen und gelten fort.

1.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz Schreiben vom 22.12.2020

Anm.: Einordnung der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- 1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO)
nein*
- 2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO)
nein*
- 3. Natura 2000 - FFH-Gebiet7 Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG)
nein*
- 4. Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadengesetz (§ 19 BNatSchG)
Anhang II: zu beachten
Lebensraumtyp: zu beachten*

5. *Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)*
Ja, zu beachten
6. *Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG)*
nein
7. *Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung)*
Ja, Schwarzwald Mitte/Nord
8. *Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO)*
- - -

Zusammenfassende Beurteilung

A: Artenschutz

Die in den Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 17 Obertal“ dargestellten Maßnahmen sind einzuhalten.

Wir empfehlen aus Gründen der Übersichtlichkeit die Darstellung der Ergebnisse im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Abschätzung, bzw. einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse ist die methodische Vorgehensweise der Begehungen für die einzelnen Tiergruppen zu ergänzen.

Zu den einzelnen Tierarten möchten wir noch folgende Hinweise geben.

B: Fledermäuse

Gemäß Habitatpotentialanalyse sind Tages-, Sommer- und Winterquartiere im Fachwerkgebäude „Sonne“ möglich. Sanierungsmaßnahmen am Gebäude selbst sind gemäß Begründung bzw. städtebaulicher Konzeption geplant. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist ein entsprechendes Maßnahmenkonzept mit z.B. Bauzeitenbeschränkungen zu ergänzen. Wir empfehlen die Erarbeitung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Aufgrund der allgemeinen nächtlichen Lichtverschmutzung empfehlen wir zur Reduzierung der Lichtemissionen eine insekten- /fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen. Es sollten Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein um Streulicht zu vermeiden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

C: Reptilien

Gemäß Habitatpotentialanalyse ist eine Besiedlung des Bereiches durch Zaun- und Mauereidechsen unwahrscheinlich. Ein Vorkommen kann folglich demnach nicht ausgeschlossen werden. Zur Überprüfung des Vorkommens wurden 2 Begehungen durchgeführt. Gemäß einschlägiger Literatur sind jedoch mindestens 4 Begehungen für Mauereidechsen und 6 Begehungen für Zauneidechsen zum Ausschluss eines Vorkommens notwendig. Erläuterungen sind zu ergänzen.

Wir empfehlen zudem eine Überprüfung in unmittelbar angrenzenden Gartenbereichen zur Prüfung inwieweit ggf. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. Reptilienschutzzäune notwendig werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ hat zum Ziel, eine Innenentwicklung auf einem bereits teilweise bebauten Grundstück in der Straße Obertal im Stadtteil Zell-Weierbach vorzubereiten und zu steuern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Erfassung der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten in dem Umfang erfolgt, wie dies zur Vervollständigung der Abwägungsunterlagen und zur Feststellung der Vollziehbarkeit der Planung im Hinblick auf § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich war.

Hierzu wurden teilweise „Worst-Case“-Betrachtungen angestellt.

In der Begründung des Bebauungsplans sind die Methodik und die Ergebnisse der Erfassung dargestellt. Weiterhin ist dargestellt, welche Handlungsweisen, wie z.B. zeitlichen Beschränkungen gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten und damit die Planung vollziehbar ist.

Dabei wurden die zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannten Bauabsichten im Plangebiet zu Grunde gelegt.

Es ist Aufgabe des oder der Bauherrn als Vorhabenträger, die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz einzuhalten und umzusetzen. Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abhängigkeit von dem konkret zu realisierenden Vorhaben und dem konkreten Realisierungszeitpunkt festzulegen. Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Zugrunde zu legen ist weiterhin die Rechtslage zum jeweiligen Realisierungszeitpunkt.

Der Bauherr und Vorhabenträger hat die Möglichkeit, durch konkrete eigene Untersuchungen eine genauere Erhebung der tatsächlichen Bestandssituation zum Realisierungszeitpunkt vorzunehmen und insofern die Erkenntnisse gegenüber der „Worst-Case“-Betrachtung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu verdichten und weiter zu konkretisieren.

Im Textteil des Bebauungsplans sind die Maßnahmen dargestellt, mit denen nach gegenwärtigem Stand das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans vermieden werden kann. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde an den Bauherrn und Vorhabenträger weitergeleitet.

Im Textteil zum Bebauungsplan wurden die Ausführungen wie folgt unter Berücksichtigung der Stellungnahme ergänzt und fortgeschrieben:

Zu A:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Angaben zu den Erhebungen der Reptilien wie z. B. Uhrzeit und Temperatur ergänzt.

Zu B:

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude „Sonne“ kann ein Vorkommen von Ruhe-, Fortpflanzungs- und Überwinterungsstätten von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. In Bezug auf Sanierungsarbeiten sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, sodass ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden wird. Die Sanierungsarbeiten werden jedoch nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst, bzw. diese waren bereits in der Vergangenheit möglich und bauplanungsrechtlich zulässig. Die verantwortliche Durchführung der erforderlichen Maßnahmen obliegt der Bauherrschaft. Diese hat ggf. mit einem Fachgutachter und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Artenschutzmaßnahmen zu konzipieren und durchzuführen.

Die Empfehlung, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum anzubringen, wird als Hinweis in den Textteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Zu C: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Basierend auf der Beurteilung der Beschaffenheit des Plangebiets „Sonne“ / Obertal 1 anhand der am 23. April festgestellten Biotoptypen wird nicht von einer Habitatieignung für Zaun- und Mauereidechsen ausgegangen und daher in der Habitatpotentialanalyse ein Vorkommen als „unwahrscheinlich“ gewertet. Daraus folgt, dass der gegenüber der Empfehlung von LAUFER angegebene Untersuchungsaufwand auf zwei Begehungen reduziert wurde. Die beiden erfolgten Begehungen wurden durchgeführt um diese Einschätzung nochmals zu verifizieren. Darüber hinaus ist anzumerken, dass bei der Erstbegehung im April 2020 auf Beibeobachtungen geachtet wurde. Hierbei wurden keine relevanten Arten wie z. B. Reptilien festgestellt. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung werden ergänzt.

1.2.4 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 22.12.2020

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.11.2020 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren erneut Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein sind zur Planung sowie der verfolgten Zielsetzung der Stadt auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern. Es wird jedoch bedauert, dass im städtebaulichen Konzept keine gewerblichen Nutzungsanteile vorgesehen sind, die den Ortskern von Zell-Weierbach beleben könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufnahme einer gewerblichen Nutzung auf dem sog. „Sonnen-Areal“ als Kern der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ ist aktuell nicht vorgesehen

und auch nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrags. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch Einrichtungen des Gemeinbedarfs für Kinder, Jugendliche, Senioren, etc. eine belebende Wirkung auf den öffentlichen Raum entfalten können.

Angrenzende Grundstücke im Ortskern von Zell-Weierbach wurden im Bebauungsplan bewusst als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, um dort auch die für solche Dorflagen typischen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen zu ermöglichen.

1.2.5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben (E-Mail) vom 23.12.2020

Geotechnik

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

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Kristallingesteinen des Oberkirchgranits. Diese werden verbreitet von quartären Lockergesteinen (Verwitterungs- und Umlagerungsbildung) mit im Detail nicht bekannter 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/tonigschluffigen 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<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.

1.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme ohne Einwendungen, Anregungen oder Hinweise

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

- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben (E-Mail) vom 07.12.2020
- bn Netze GmbH, Freiburg, Schreiben vom 07.12.2020
- Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, Schreiben (E-Mail) vom 10.12.2020
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 15.12.2020
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben (E-Mail) vom 04.01.2021

1.4 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
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abtl. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt
- Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt

- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Telekom, Technik GmbH, Offenburg
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg