

Bebauungsplan Nr. 172 „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“, Gemarkung Offenburg

Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 15. März bis einschließlich 15. April 2021 eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen

Aus Datenschutzgründen wurden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit anonymisiert. Ortschaftsrat und Gemeinderat erhalten eine nichtöffentliche Liste der Stellungnehmenden.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

1.1 Einwendung Bürger 1 (Sammelschreiben von fünf Haushalten) *Schreiben (E-Mail) vom 07.03.2021*

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 172, Teilbereich B, Auf dem Nußbuckel / An der Tagmess mit den Flurstück-Nummern 4330, 4330/1, 4332 und 4247/2 möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Das Baugebiet Nußbuckel/Tagmess ist eng bebaut und beherbergt seltene Tierarten wie Fledermäuse, einen Buntspecht und ein Käuzchenpaar, das nachts immer wieder zwischen An der Tagmess und Auf dem Nußbuckel fliegt und hier auch im Frühjahr brütet. Außerdem wurde wiederholt eine große Eule nachts beobachtet, die auch auf dem großen zu bebauenden Gebiet beheimatet scheint. Des Weiteren steht auf dem zu bebauenden Grundstück eine Blaue Atlaszeder, die seit 2013 auf der roten Liste der bedrohten Arten steht.

Hinzu kommt, dass im besagten Baugebiet Wildbienen, Hornissen und Wespen leben so dass ein Artenschutz-Gutachten aus unserer Sicht unerlässlich ist. Das Baugebiet wurde sehr lange nicht mehr bewirtschaftet, so dass sich hier seltene Tierarten in Ruhe ansiedeln konnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Für den Teilbereich B „An der Tagmess“ des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung durch ein qualifiziertes Fachbüro durchgeführt, wofür der Untersuchungsrahmen im Juni 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Offenburg abgestimmt wurde.

Bei der Begutachtung der Avifauna wurden ausschließlich störungsunempfindliche und häufig vorkommende Arten (sog. Ubiquisten) als sicher nachgewiesene Brutpaare oder Nahrungsgäste nachgewiesen. Für diese Arten kann festgehalten werden, dass – beim Unterbleiben von Baumfällung und ähnlichen Eingriffen in potentielle Brutstätten innerhalb des Brutzeitraums – es geeignete Ausweichhabitate in ausreichender Zahl in der näheren Umgebung des Plangebiets gibt, sodass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand der Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgelöst wird. Hinweise auf höhlenbrütende oder eulenartige Vögel wurden bei der Untersuchung nicht gefunden. Weiterhin dokumentiert ist der einmalige Aufenthalt eines Turmfalkenpaares, für welches das Plangebiet jedoch keine besonderen Habitateigenschaften aufweist.

Am Wohnhaus sowie an einem Walnussbaum potenzielle Fledermausquartiere festgestellt, Hinweise auf deren tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse jedoch nicht. Die Einflugmöglichkeiten zu den Quartiermöglichkeiten am Wohnhaus wurden nach der Kontrolle verschlossen, um eine Besiedlung bis zum Abriss auszuschließen. Eine nachteilige Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse besteht somit nicht.

Im Plangebiet (rückwärtiger Bereich, westlich Streuobstbestand) befindet sich eine ca. 18 m hohe Atlaszeder (*Cedrus atlantica*). Der Nadelbaum stammt ursprünglich aus dem nordafrikanische Atlas- und Rif-Gebirge (d.h. in Marokko und Algerien), wo die Art auch seit 2013 von der Weltnaturschutzunion in die Rote Liste der gefährdeten Pflanzenarten aufgenommen wurde. In Mitteleuropa stellt die Atlaszeder jedoch ein nicht standorttypisches Ziergehölz dar und steht nicht unter Schutz.

Hinweise auf Vorkommen von Reptilienarten oder Hirschkäfern ergaben sich nicht. Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen, wie zum Beispiel streng geschützte Tagfalterarten, sind aufgrund der Habitatausstattung des Plangebiets auszuschließen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die artenschutzrechtliche Begutachtung zum Ergebnis hatte, dass im Teilbereich B „An der Tagmess“ das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann, sofern der Rückbau von Gebäuden und die Rodung des Baumbestands außerhalb des Vegetationszeitraums erfolgt. Auch konnten die vermuteten, seltenen oder geschützten Tiere bei den faunistischen Kartierungen nicht nachgewiesen werden.

Der Einwendung kann somit nicht gefolgt werden.

Durch die enge Bebauung und die bereits jetzt überlastete Kanalisation kommt es bei Starkregen wiederholt zu Kellerüberflutungen in den Häusern Nußbuckel 11-15 und Nußbuckel 9 mit teilweise erheblichen Schäden.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zurückzuhalten und zu versickern. Ist dies nicht möglich, kann eine Einleitung in die Kanalisation erfolgen, wobei Einleitungsbeschränkungen zu beachten sind (s. Stellungnahme des AZV Raum Offenburg, Ziffer 2.1.2). Nach Bewertung durch den AZV Raum Offenburg bestehen unter dieser Bedingung gegen den Anschluss der hier geplanten zusätzlichen Bebauung an die Kanalisation keine Bedenken, eine ausreichende Leistungsfähigkeit ist gegeben. Die sachgerechte Grundstücksentwässerung ist im entsprechenden Antrag zum Baugesuch darzulegen.

Eine nachteilige Betroffenheit der o.g. Grundstücke Auf dem Nußbuckel 11-15 und Auf dem Nußbuckel 9 durch direkten Wasserabfluss ist durch die additive Bebauung im rückwärtigen Bereich praktisch auszuschließen, da sich die drei geplanten Einfamilienhäuser in ihrer Höhenlage durchschnittlich einen Meter unterhalb der vorgeannten Grundstück Auf dem Nussbuckel befinden.

*Weitere Fragen sind: wie hoch sind die Gebäudehöhen der geplanten Neubauten?
Gibt es Baufenster, die eingehalten werden müssen?*

Stellungnahme der Verwaltung

Analog zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel“ sollen für die neu zu errichtenden Gebäude maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein, additiv soll die Gebäudehöhe durch eine Beschränkung der Sockelhöhe (d.h. Erdgeschossfertigfußboden) auf max. 50 cm begrenzt werden. Im Bebauungsplan sollen insgesamt vier Baufenster festgesetzt werden, die den Standort der Gebäude bestimmen und ihre Größe eng limitieren. An der Straße Auf dem Nussbuckel ist dabei ein Baufenster für ein Doppelhaus festgesetzt, im rückwärtigen, über die Straße An der Tagmess erschlossenen Bereich sind es drei Baufenster, jeweils für ein Einfamilienhaus.

Es müssten zudem viele weitere Bäume (zusätzlich zur oben aufgeführten Atlaszeder) gefällt werden, die für uns eine „grüne Lunge“ darstellen und damit unwiederbringlich verloren wären.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist festzuhalten, dass mehrere Bäume gefällt werden müssen, um die geplante Bebauung im hier diskutierten Teilbereich B des Bebauungsplanentwurfs zu realisieren. Hierbei handelt es sich, neben der bereits behandelten Atlaszeder, um 13 Kirschbäume, einen Walnussbaum, eine Stechfichte sowie mehrere kleine Gehölze (Büsche).

Insgesamt umfasst dabei der Streuobstbestand eine Fläche von ca. 1.300 m² und liegt damit unterhalb der Mindestfläche von 1.500 m², die als geschützt geltende Streuobstbestände gemäß § 33a NatSchG aufweisen müssen. Weiterhin wurden bei der umfangreichen artenschutzrechtlichen Begutachtung und insbesondere den mit ihr verbundenen Kartierungen im Gelände nicht der seitens der Öffentlichkeit vermutete Bestand an selteneren oder besonders geschützten Tierarten vorgefunden. Während ein stark durchgrüntes Grundstück im Innenbereich unstrittig einen Mehrwert für die umliegenden bebauten Grundstücke darstellt, ist seine tatsächliche Bedeutung für verschiedene Umweltbelange aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastung meist geringer als angenommen einzustufen.

Der Teilbereich B des Bebauungsplans „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße“ wird in einer der städtebaulichen Körnung des umgebenden Stadtquartiers entsprechenden baulichen Dichte entwickelt, die ergänzte Bebauung steigert hierbei nicht die bisherige Maßstäblichkeit der Bebauung. Auch sind auf den Baugrundstücken jeweils neu Bepflanzungen vorzunehmen, die jedoch nicht dem bisherigen Baumbestand entsprechen können.

In der Quintessenz ist jedoch festzustellen, dass – gerade im Hinblick auf die starke Nachfrage nach Wohnraum im Marktsegment der verschiedenen Bauformen von Einfamilienhäusern – eine starke Nachfrage in Offenburg besteht, die aktuell nur unzureichend beantwortet werden kann. Die Möglichkeit, neue Baugrundstücke im Innenbereich zu schaffen, entspricht hier in besonderem Maß den auch gesetzlich implementierten Grundsätzen der Stadt- und Bauleitplanung. Der Verzicht auf Innenentwicklung führt zwangsweise unmittelbar vor Ort oder mittelbar im Umland zu einem

Mehr an Außenentwicklung, einschließlich den mit dieser verknüpften, deutlich nachteiligeren ökologischen Folgewirkungen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird somit die Durchführung von Innenentwicklung angestrebt.

Der Einwendung wird somit nicht gefolgt.

Die geplante Bebauung passt außerdem gar nicht in das Stadtbild, da die Senke nirgendwo sonst bebaut ist, sondern überall aus Gartenflächen besteht.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der hier vorliegenden, großen und deutlich untergenutzten Flächenreserve eines Einzeleigentümers (insg. 2.300 m²) und der – in dieser Form ohne weitere Präzedenz im Baublock – vorhandenen, zusätzlichen Anbindung an die Straße An der Tagmess über FSt.-Nr. 4247/2 besteht für das vorliegende Plangebiet eine besondere Eignung für eine zusätzliche Bebauung. Der städtebauliche Entwurf fügt sich dabei in Bautypologie, baulicher Dichte, Kubatur und Nutzung der Gebäude in die umgebende Bebauung ein.

Der Einwendung wird somit nicht gefolgt.

*Wir bitten Sie daher eindringlich, von einer weiteren Bebauung in diesem Areal abzu-
sehen und die wertvolle Natur mit diesen seltenen Tierarten und dem wertvollen
Baumbestand zu schützen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Einwendung wird unter Verweis auf die oben getroffenen Ausführungen und insbesondere im Hinblick auf die große Bedeutung der Innenentwicklung in einem Wachstumsraum wie der Stadt Offenburg zusammenfassend nicht gefolgt.

1.2 Einwendung Bürger 2

Schreiben vom 11.04.2021

Wir bitten Sie, wie von Ihnen vorgeschlagen, unser Schreiben als Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in die Entscheidungsvorlage für den Gemeinderat für den Öffentlichkeitsbeschluss über den Bebauungsplan aufzunehmen.

*Trotzdem sind wir der Auffassung, dass drei Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bau-
bereich für diese Wohnlage zu viel sind.*

*Unser Wohngebiet gehört zu den bevorzugten besseren Adressen in Offenburg. Es
liegt stadtnah, gleichzeitig sehr ruhig und ist geprägt durch viel Natur, weil alle
Grundstücke über einen sehr grossen Gartenanteil verfügen.*

*Um diesen Zustand zu erhalten, ist es unserer Meinung nach notwendig, den beste-
henden Baumbestand weitgehend zu erhalten.*

Neu gepflanzte, einheimische Bäume können viele Jahre lang nicht in der selben Masse wie heute Sauerstoff produzieren, Schatten spenden und den dort ansässigen Tieren Unterschlupf gewähren.

Wir bitten Sie deshalb, Ihre derzeitige Planung nochmals zu überdenken und uns das Ergebnis des Fachgutachtens der Untersuchung bzgl. der Belange des Artenschutzes gem. §§ 44 BNatSchG mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich weitgehend Ziffer 1.1 und wurde von einem der dort Stellung nehmenden Haushalt im Nachgang verfasst. Auf die Ausführungen zu 1.1 wird unter besonderer Beachtung der folgenden Aspekte verwiesen:

- Der Entwurf für den Teilbereich B „An der Tagmess“ entspricht der baulichen Dichte des umgebenden Quartiers und stellt in diesem Sinne eine positive Innenentwicklung statt einer nachteiligen „Nachverdichtung“ dar.
- Gerade in besonders stark nachgefragten Wohnlagen ist es von großer Bedeutung, dass in verträglichem Maß Potentiale der Innenentwicklung zu erschließen. Zentrumsnahes Wohnen wie in der Oststadt ermöglicht darüber hinaus eine besonders gute Nutzbarkeit der Verkehrsmittel des Umweltverbunds (Bahn, ÖPNV) sowie von Fahrrad und fußläufigen Erledigungen.
- Es ist zutreffend, dass die vorgeschlagene, additive Bebauung im rückwärtigen Bereich in gewissem Maße die „Aussicht ins Grüne“ für die Eigentümer*innen angrenzender Grundstücke mindert. Jedoch sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf verbindlich Baumpflanzungen auf allen neuen Baugrundstücken vorgesehen. Zudem kann nur durch eine konsequente Innenentwicklung die Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden werden.
- Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Begutachtung (Spang-Fischer-Natzschka, Wiesloch, 08/2021) war eine nur geringe Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes sowie der mit diesen verbundenen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG bei einer baulichen Nutzung der Fläche.

Der Einwendung wird somit nicht gefolgt.

1.3 Einwendung Bürger 3

Schreiben (E-Mail) vom 15.04.2021

Gerne möchte ich stichwortartig ein paar Anmerkungen zu den Offenlagen loswerden:

Aus meiner Sicht muss ab sofort bei innerstädtischen Grundstücken eine Bevorzugung autofreien Lebens für Familien zur Auflage gemacht werden. Dadurch ließen sich mehrere Herausforderungen durch eine einzige Maßnahme lösen:

- Innerstädtischer Verkehr nimmt ab
- Ein Beitrag zur Klimaverbesserung
- Wertvolle Parkplatzfläche kann anderen Nutzern zugeführt werden.

Wir sind selbst eine sechsköpfige Familie und leben seit mehr als zwanzig Jahren ohne Auto. Sehr gerne würde wir uns in ein solches Modellvorhaben mit einbringen (durch Fachwissen und Erwerb von Eigentum in einem solchen Projekt) und dadurch deutlich machen, wie einfach ein autofreier Alltag zu bewerkstelligen ist.

Sehr gerne stehen wir natürlich für Rückfragen und weitere Diskussionen zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich ist es möglich teilweise auf die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, etc. bei der Errichtung eines Wohngebäudes zu verzichten, sofern diese Flächen per Baulast im Hinblick auf eine zu einem späteren Zeitpunkt ggf. entstehende Erforderlichkeit (z.B. bei Verkauf) gesichert werden, wenn die Bauherrschaft nachweislich keine PKW besitzt oder dauerhaft nutzt. Diese Möglichkeit kann aufgezeigt werden.

Für die Planung eines KFZ-freien Quartiers (Parken nur kompaktiert, z.B. in einer Quartiersgarage, o.ä. möglich) sind die im Projekt „SIO – Integrierte Innenentwicklung im Bestand (Innenentwicklung auf kleinen Flächen)“ behandelten Teilflächen i.d.R. von zu geringem räumlichen Gewicht.

Ein vollständiger Verzicht auf die planerische Berücksichtigung von PKW-Stellplätzen ist im Hinblick auf die in der Landesbauordnung vorgesehene Stellplatzverpflichtung und die in den einschlägigen Rechtsverordnungen formulierten Kriterien für eine Minderung der Stellplatzzahl im Hinblick auf die stadträumliche Lage und die geplante Baustruktur nicht möglich.

Der Einwendung wird somit nicht gefolgt.

Ergänzendes Anschreiben (E-Mail) vom 02.05.2021

*Eine Anmerkung haben noch zum Bebauungsplan in der Erzbergerstraße:
Durch das sehr große Baufenster kann dort ein Gebäude mit fast 300qm Wohnfläche errichtet werden. Aus unserer Sicht wäre das ideal für ein 2-Familienhaus, d.h. hier sollte der Bebauungsplan eine entsprechende Option ermöglichen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Im Teilbereich A „Erzbergerstraße“ sind zwei Baufenster mit einer Grundfläche von jeweils 130 m² für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser vorgesehen. Die vorliegende, auch mit dem Grundstückseigentümer abgestimmte Entwurfsfassung, berücksichtigt eine angemessene, moderate bauliche Dichte im rückwärtigen Bereich. Es ist darauf hinzuweisen, dass die hier möglichen Grundstücksstempel im Hinblick auf die tatsächlich in ihnen generierbare Wohnfläche nicht auskömmlich für die Flächenansprüche von tatsächlichem Familienwohnen (zumeist ≥ 4 Zimmer) in einem Zweifamilienhaus sind. Von einer Wohnfläche von 300 m² je Gebäude kann – unter Beachtung der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans – nicht ausgegangen werden. Die Ermöglichung dieser Wohnform ist hier jedoch ein Ziel der Planung.

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

2.1 Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Einwendungen

2.1.1 Netze BW

Schreiben (E-Mail) vom 29.03.2021

Im Geltungsbereich der o.g. Bebauungspläne unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zu den Bebauungsplänen keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Ihnen zur Info:

Die Zuständigkeit für die o.g. Vorhaben liegt hier beim Stromversorgungsunternehmen Netze Mittelbaden GmbH sowie dem Verteilnetzbetreiber bnNetze GmbH.

[Stellungnahme der Verwaltung](#)

[Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.](#)

2.1.2 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben (E-Mail) vom 07.04.2021

Die Baugrundstücke sind im Mischsystem erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, sind für die Einleitung in die Kanalisation Einleitungsbeschränkungen zu beachten, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen.

[Stellungnahme der Verwaltung](#)

[Entsprechend der Stellungnahme des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg wurde ein Hinweis zum sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser und das Erfordernis, dieses vorrangig in der Fläche zu versickern, in den Textteil C des Bebauungsplans „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße“ übernommen.](#)

[Eine Festsetzung zur verpflichtenden Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans \(Textteil A\) aufgenommen. Die maßgeblichen Dachformen sind nur bei Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig, dort jedoch zu begrünen.](#)

2.1.3 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 09.04.2021

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.3.2021 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein

ist Folgendes zu äußern: Im Rahmen des SIO-Programms der Stadt soll in kleinflächigen Plangebieten im bestehenden Siedlungszusammenhang mit Wohnbebauung nachverdichtet werden und mit vorliegenden Plänen Planungsrecht hierzu geschaffen werden. Dagegen sind keine Bedenken zu äußern.

Es sollen nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig sein. Es wird grundsätzlich angeregt, auch in solch kleineren Flächen einen effizienteren Umgang mit der knappen Ressource Fläche umzusetzen (GRZ von 0,4, zwingende Festsetzung von 2 Vollgeschossen, mehr Doppelhausanteile, zukunftsgerichtete Erhöhung der Anzahl an WE (bspw. für die Zeit nach „Auflösung“ der Familie etc.). Auffällig ist die geringe Bebauungsdichte für den Bereich „Am Hungerberg“; da der städtebauliche Entwurf jedoch nur zweidimensional vorliegt und auch die Umgebungsbebauung sowie Topografie dem Entwurf nicht hervorgeht, regen wir hier an, eine dichtere Bebauung, soweit städtebaulich verträglich, nochmals zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Seitens der Einwenderin werden keine Bedenken bezüglich der verschiedenen Bebauungspläne vorgebracht, jedoch wird ergänzend angeregt im Hinblick auf einen möglichst effektiven Umgang mit der Ressource „Fläche“ zusammenfassend nochmals Möglichkeiten einer weiteren Verdichtung (bspw. höherer Anteil Doppelhäuser, Anhebung Grundflächenzahl, Zahl der Wohneinheiten) zu prüfen.

Grundsätzlich ist es das Ziel der Stadt Offenburg durch das Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand (Innenentwicklung auf kleinen Flächen) durch Sammelverfahren und die Aufstellung von Bebauungsplänen auch vergleichbar kleine Flächenpotentiale zu mobilisieren. Dabei wird aber auch intensiv die bestehende städtebauliche Körnung im Quartier beachtet, die nicht erhöht, sondern lediglich ergänzt werden soll. Ziel ist eine organische Weiterentwicklung der Baustruktur, keine tatsächliche (Nach-)Verdichtung. Deshalb werden, soweit nach heutigen planungsrechtlichen Anforderungen möglich, die Festsetzungen zu den baulichen Dichtewerten wie Geschossigkeit, Grund- und Geschossflächenzahl, etc. aus den umgebenden Bestandsbebauungsplänen übernommen und dezidiert nicht angehoben. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten dient auch des Erhalts des gebietstypischen Nutzungsmaßes sowie einer Vermeidung zu großen Aufkommens (insb. ruhenden) Verkehrs.

Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße“ sind zwei Teilbereiche zu betrachten:

- Teilbereich A / Erzbergerstraße: Errichtung zweier Einfamilienhäuser
- Teilbereich B / An der Tagmess: Errichtung eines Doppelhauses an der Straße Auf dem Nußbuckel sowie dreier Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich

Die Zahl der Wohneinheiten wurde insbesondere begrenzt, um den rückwärtigen Bereich von einer höheren Zahl an Fahrtbewegungen der PKW der dort zukünftig wohnenden Menschen freizuhalten sowie die Inanspruchnahme von Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Garagen, etc.) zu begrenzen.

Von einer weiteren Anhebung wird im Hinblick auf eine harmonische Integration der neuen Bebauung in den Bestand abgesehen. Die gewählte städtebauliche Körnung entspricht dem umliegenden Stadtquartier. Auch sind die Interessen der im baulichen

Bestand Anwohnenden, die teilweise den Verlust von Grünstrukturen bemängeln, müssen hier berücksichtigt werden.

2.1.4 Überlandwerk Mittelbaden, Lahr
Schreiben (E-Mail) vom 12.04.2021

„Auf dem Nussbuckel/Erzbergerstraße“, Gem. Offenburg

Im aufgezeigten Geltungsbereich ist die Versorgung über das vorhandene Stromnetz gesichert. Für die Anschlüsse der einzelnen Gebäude an das Stromnetz bitten wir Sie, sich mit der Bezirksstelle Offenburg in Verbindung zu setzen.

Wir haben sonst keine weiteren Anregungen und Einwände vorzubringen, bitten Sie jedoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.5 Offenburger Wasserversorgung GmbH
Schreiben vom 12.04.2021

„Auf dem Nussbuckel/Erzbergerstraße“, Gemarkung Offenburg

Das Verfahrensgebiet kann über das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen mit Trinkwasser versorgt werden (Teil A: „Erzbergerstraße“, Teil B: „Auf dem Nussbuckel“)

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundsatz) von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil 1). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblattes W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Offenburger Wasserversorgung GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. Der Versorgungsdruck liegt bei ca. 4,7 bar und kann sich bei Spitzenbelastung ca. um 0,7 - 1,1bar reduzieren.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH, den Bestimmungen der AVBWasserV 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. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.6 Bn Netze GmbH, Freiburg

Schreiben vom 15.04.2021

„Auf dem Nussbuckel/Erzbergerstraße“, Gemarkung Offenburg

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden.

Das bestehende Leitungsnetz liegt für den Teilbereich A in der „Erzbergerstraße“, für den Teilbereich B in der Straße „Auf dem Nussbuckel“. 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.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Offenburg

Schreiben vom 26.04.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Wir bitten, die Planung so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude, des neuen Baugebietes, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets

sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Im Rahmen einer möglichen, zukünftigen Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs besteht keine Erforderlichkeit zur Errichtung zusätzlicher, öffentlicher Erschließungsanlagen.

2.1.8 BUND-Ortsgruppe

Schreiben vom 19.04.2021

„Auf dem Nussbuckel/Erzbergerstraße“, Gemarkung Offenburg

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg gibt hiermit eine Stellungnahme ab zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Nussbuckel/Erzbergerstraße“ auf Gemarkung Offenburg.

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg sieht den Eingriff in den Teilbereich B des Bebauungsplanes „Auf dem Nussbuckel/Erzbergerstraße“ sehr kritisch. Die ausgewiesene Baufläche besteht überwiegend aus einer ökologisch wertvollen Streuobstwiese.

Daher lehnen wir die Bebauung dieser ökologisch wertvollen Fläche ab.

Sollte jedoch trotz unserer Ablehnung die Bebauung dieser Fläche erfolgen, fordern wir umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen müssten aus Streuobstwiesen bestehen, die auf bisherigen intensiv genutzten Gartenflächen bzw. landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen oder Rebflächen angelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Teilbereich B „An der Tagmess“ liegt im rückwärtigen Bereich ein Streuobstbestand eine Fläche von ca. 1.300 m², bestehend aus 13 Kirschbäumen und einem Walnussbaum vor. Damit liegt die Fläche jedoch unter dem Mindestmaß von 1.500 m², die als geschützt geltende Streuobstbestände gem. § 33a NatSchG aufweisen müssen. Somit besteht im Hinblick auf diesen Aspekt kein naturschutzrechtliches Schutzregime.

Bei den Artenschutzrechtlichen Begutachtung (Spang-Fischer-Natzschka, Wiesloch, 08/2021), in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Offenburg, wurde für den Teilbereich B „An der Tagmess“ des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ zusammenfassend festgestellt, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann, sofern der Rückbau von Gebäuden und die Rodung des Baumbestands außerhalb des Vegetationszeitraums erfolgt. Die dort u.a. seitens der Öffentlichkeit vermuteten, seltenen oder geschützten Tiere konnten bei den faunistischen Kartierungen nicht nachgewiesen werden.

Bei der Begutachtung der Avifauna wurden ausschließlich störungsunempfindliche und häufig vorkommende Arten (sog. Ubiquisten) als sicher nachgewiesene Brutpaare oder Nahrungsgäste nachgewiesen. Für diese Arten kann festgehalten werden, dass – beim Unterbleiben von Baumfällung und ähnlichen Eingriffen in potentielle Brutstätten innerhalb des Brutzeitraums – es geeignete Ausweichhabitate in ausreichender Zahl in der näheren Umgebung des Plangebiets gibt, sodass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand der Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgelöst wird. Hinweise auf höhlenbrütende oder eulenartige Vögel wurden bei der Untersuchung nicht gefunden. Weiterhin dokumentiert ist der einmalige Aufenthalt eines Turmfalkenpaares, für welches das Plangebiet jedoch keine besonderen Habitateigenschaften aufweist.

Am Wohnhaus sowie an einem Walnussbaum potenzielle Fledermausquartiere festgestellt, Hinweise auf deren tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse jedoch nicht. Die Einflugmöglichkeiten zu den Quartiermöglichkeiten am Wohnhaus wurden nach der Kontrolle verschlossen, um eine Besiedlung bis zum Abriss auszuschließen. Eine nachteilige Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse besteht somit nicht.

Hinweise auf Vorkommen von Reptilienarten oder Hirschkäfern ergaben sich nicht. Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen, wie zum Beispiel streng geschützte Tagfalterarten, sind aufgrund der Habitatausstattung des Plangebiets auszuschließen.

Die Erforderlichkeit, Rodungs- und Abrissarbeiten während des Brutzeitraums der Avifauna zu unterlassen wurde in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Flächenhafte CEF-Maßnahmen, zum Beispiel die Anlage neuer Streuobstbäume, sind aus umweltfachlicher Sicht nicht erforderlich.

Abschließend ist anzumerken, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt wird. Dabei ist u.a. die Durchführung einer Eingriffsausgleichbilanzierung und die Ausweisung von Ausgleichsflächen nach BauGB nicht erforderlich. Somit wird auch aus diesem Aspekt nicht die Herstellung von „Maßnahmen in der Fläche“ erforderlich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weder aufgrund der artenschutzrechtlichen-umweltfachlichen Begutachtung noch der planungs- und naturschutzrechtlichen Regelungen die flächenhafte Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die Durchführung der Planung erforderlich wird. Da die Durchführung der Maßnahmen weder fachlich noch rechtlich erforderlich ist, kann sie entsprechend des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit auch nicht den Grundstückseigentümer*innen oder den Erwerbenden verbindlich auferlegt werden.

Der Einwendung wird somit nicht gefolgt.

2.1.9 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Offenburg

Schreiben vom 28.04.2021

I. Vermessung und Flurneuordnung

Untere Vermessungsbehörde:

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Flurneuordnungsbehörde:

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II. Amt für Landwirtschaft

Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus unserer Sicht nicht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

III. Amt für Waldwirtschaft

*Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.
Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

IV. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Keine Bedenken und Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

V. Amt für Umweltschutz

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

Nein

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

Nein

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

Nein

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

Nein- (Anhang II zu beachten)

Nein (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)

nein

8. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO): -

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassende Beurteilung

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind generell zu beachten. Zunächst ist wie vorgeschlagen eine Habitatpotentialanalyse durchzuführen. Je nach Ergebnis müssen weitere Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen. Eine Überprüfung kann erst nach Vorlage der Gutachten erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG wurden für beide Teilbereiche des Bebauungsplans bearbeitet. Für den Teilbereich A (Erzbergerstraße) wurde dabei eine Relevanzprüfung (faktorgrün, 30. September 2021), für den Teilbereich B eine Artenschutzrechtliche Begutachtung (Spang-Fischer-Natzschka, Wiesloch, 08/2021) erstellt. Beide Dokumente liegen der Begründung des Bebauungsplanentwurfs „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße“ als Anlage bei. Maßgeblich sind alle europäischen Brutvogelarten sowie die in Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie aufgeführten Arten.

Teilbereich A „Erzbergerstraße“

Im Rahmen der Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen, die eine Voraussetzung für ein Vorkommen planungsrelevanter Arten der Freien Landschaft bilden, fehlen. Wenngleich keine Nester vorgefunden werden, kann eine frühere oder spätere Brutstätigkeit durch Ubiquisten (weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten) nicht ausgeschlossen werden. Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch das gesetzlich verankerte Fällverbot für Bäume gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Geeignete Habitatstrukturen für die Artengruppen der Fledermäuse und Schmetterlinge wurden im Teilbereich A nicht vorgefunden, so dass hier keine weitergehende Untersuchung erforderlich wurde.

Für die Artengruppe der Käfer konnten im Gebiet nur eine Eignung für Alt- und Totholzbewohnende Arten festgestellt werden. Bei der endoskopischen Begutachtung eines Birnbaums konnten keine für Mulmbewohner (bspw. Eremit) nutzbaren Strukturen sowie keine von Käfern verursachten Bohrlöcher erfasst werden.

Für die Artengruppe der Reptilien (Eidechsen) wurden aufgrund der festgestellten, grundsätzlichen Habitateignung des Gebiets vier Begehungen durchgeführt, bei denen weder innerhalb noch angrenzend zum Plangebiet Individuen dieser Artengruppe festgestellt werden konnten.

Es wurden keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet festgestellt. Artenschutzrechtliche Konflikte können bei Umsetzung der Rodungsbeschränkung nach § 39 BNatSchG ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG treten nicht ein.

Teilbereich B „An der Tagmess“

Für den Teilbereich B „An der Tagmess“ des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt, für welche der Untersuchungsrahmen im Juni 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Offenburg abgestimmt wurde.

Bei der Begutachtung der Avifauna wurden ausschließlich störungsunempfindliche und häufig vorkommende Arten (sog. Ubiquisten) als sicher nachgewiesene Brutpaare oder Nahrungsgäste nachgewiesen. Für diese Arten kann festgehalten werden, dass – beim Unterbleiben von Baumfällung und ähnlichen Eingriffen in potentielle Brutstätten innerhalb des Brutzeitraums – es geeignete Ausweichhabitate in ausreichender Zahl in der näheren Umgebung des Plangebiets gibt, sodass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand der Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgelöst wird. Hinweise auf höhlenbrütende oder eulenartige Vögel wurden bei der Untersuchung nicht gefunden. Weiterhin dokumentiert ist der einmalige Aufenthalt eines Turmfalkenpaares, für welches das Plangebiet jedoch keine besonderen Habitateigenschaften aufweist.

Am Wohnhaus sowie an einem Walnussbaum potenzielle Fledermausquartiere festgestellt, Hinweise auf deren tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse jedoch nicht. Die Einflugmöglichkeiten zu den Quartiermöglichkeiten am Wohnhaus wurden nach

der Kontrolle verschlossen, um eine Besiedlung bis zum Abriss auszuschließen. Eine nachteilige Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse besteht somit nicht.

Hinweise auf Vorkommen von Reptilienarten oder Hirschkäfern ergaben sich nicht. Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen, wie zum Beispiel streng geschützte Tagfalterarten, sind aufgrund der Habitatausstattung des Plangebiets auszuschließen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die artenschutzrechtliche Begutachtung zum Ergebnis hatte, dass im Teilbereich B „An der Tagmess“ das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann, sofern der Rückbau von Gebäuden und die Rodung des Baumbestands außerhalb des Vegetationszeitraums erfolgt. Auch konnten die vermuteten, seltenen oder geschützten Tiere bei den faunistischen Kartierungen nicht nachgewiesen werden.

Schutzgut Klima

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

Für flache und flachgeneigte Dächer wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine verpflichtende Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Möglichkeit vorliegend ausschließlich auf Nebenanlagen, Carports und Garagen bezieht.

In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird bestimmt, dass nicht bebaute oder sonstig genutzte Freiflächen gärtnerisch anzulegen sind, weiterhin besteht in den textlichen Festsetzungen ein, auf die Grundstücksgrößen abgestimmtes, Gebot zur Pflanzung eines einheimischen Laubbaums.

Insofern wird der Anregung entsprochen.

Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen, sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatschG).

Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen auch im Innenbereich sollte eine Insekten- / Fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Es sollten „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil 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)

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Hinweis zum Insektenschutz bei der Anbringung der Beleuchtung und der Verwendung von Leuchtmitteln wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

Kompensation

Wir empfehlen die Überprüfung der festgesetzten Gartenflächen hinsichtlich einer Kompensation für den rechtskräftigen Bebauungsplan. Ggf. ist eine entsprechende Kompensation zu erbringen um die Bilanz des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Anforderungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Ein Ausgleich von Eingriffen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB wird im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Weiterhin wurde bei den vorgenannten Untersuchungen zum besonderen Artenschutz gem. §§ 44 ff. BNatSchG in beiden Teilbereichen des Bebauungsplanentwurfs nicht die Erforderlichkeit zur Durchführung flächenhafter CEF-Maßnahmen (z.B. Anlage von Pflanzungen) ermittelt. Somit ist eine Kompensation von Eingriffen nicht erforderlich. Zur Wahrung der Durchgrünung des Quartiers wird jedoch Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt sowie eine gärtnerische Anlage der Freiflächen auf den Baugrundstücken in den örtlichen Bauvorschriften eingefordert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

VI. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Zu dem mit Schreiben vom 29. März 2021 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

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

A) Äußerungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand / fachtechnische Beurteilung

Den Unterlagen sind im Sinne unseres Merkblattes „Bauleitplanung“ Kapitel 3 keine ausreichend konkreten Angaben zur beabsichtigten Entwässerung zu entnehmen.

Gemäß unserer Aktenlage entwässern die ausgewiesenen Flächen im Mischsystem.

In diesem Rahmen weisen wir darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Daher ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z. B. Versickerung durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer).

Weiter gehen wir davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanalnetzes ausreichend berücksichtigt wird.

Im Rahmen der weiteren Planung ist aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten das Entwässerungskonzept entsprechend detailliert auszuarbeiten und die einzelnen Eckdaten zur geplanten Entwässerung im Festsetzungsteil der Bebauungsplanunterlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu verankern.

Grundlegend verweisen wir auf die von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) herausgegebenen "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“.

II.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Entsprechend der Stellungnahme des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg wurde bereits ein Hinweis über den sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser und das Erfordernis, dieses vorrangig in der Fläche zu versickern, in den Textteil C des Bebauungsplans „Auf dem Nußbuckel / Erzbergerstraße“ übernommen. Weiterhin wurde eine Festsetzung zur verpflichtenden Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern in den Bebauungsplan (Textteil A) aufgenommen. Die maßgeblichen Dachformen sind nur bei Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig, dort jedoch zu begrünen.

Die Aufnahme planungsrechtlicher Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ist somit nicht erforderlich. Abschließende Regelungen können im Entwässerungsantrag zu den einschlägigen Baugesuchen getroffen werden. Der Anregung wird somit teilweise gefolgt.

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.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne im Innenbereich aufgestellt wird. Auf die Erstellung einer Umweltprüfung und somit auch die Ermittlung des Untersuchungsrahmens bezüglich der Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter kann somit verzichtet werden.

VII. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Zu den vorliegenden Bebauungsplänen ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Punkte zu beachten:

Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter/ Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Hinweis hierzu:

Die von den Haupteerschließungsstraßen abzweigenden, kurzen Stichstraßen werden von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) im Einmündungsbereich zur jeweiligen „Haupteerschließungsstraße“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Erdaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfall-

rechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

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.

2.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen

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

- Polizeipräsidium Offenburg, Schreiben (E-Mail)- vom 06.04.2021
- Terranets bw GmbH, Schreiben (E-Mail) vom 06.04.2021
- Unitymedia (Vodafone)

2.3 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt.2, Ref.21, Freiburg i.Br.
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt.3, Landwirtschaft, Ländl.Raum, Freiburg
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt.5, Umwelt, Freiburg
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt.5, Ref.52, Gewässer und Boden, Freiburg
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt.8, Landesamt für Denkmalpflege, Esslingen a.N.
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Handwerkskammer Freiburg
- CSG GmbH, Frankfurt
- Finanzamt Offenburg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Offenburg
- Naturschutzbund Offenburg