

## **Bebauungsplan Nr. 21 „Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“, Gemarkung Rammersweier**

**Behandlung der während der vom 15. März bis einschließlich 15. April 2021 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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 mit elf Unterzeichnenden)** *Schreiben vom 23.04.2021*

*Wir Anlieger der Joseph-Belli-Str. möchten wegen einer Grundstücksangelegenheit bei der Baurechtsbehörde der Stadt Offenburg vorstellig werden. Wir waren in dem Baugebiet Eigentümer diverser Grundstücksflächen, die sich in den 1980er Jahren in einem Umlegungsverfahren befanden. Wir Unterzeichner bekamen im Rahmen der damaligen Umlegung einen Bauplatz zugewiesen, auf dem jeder Anlieger ein Wohngebäude erstellt hat.*

*Alle Anlieger haben vor dem jeweiligen Grundbesitz im Rahmen des Umlegungsverfahrens einen Anteil an die Stadt abtreten müssen. Auch hat die Stadt einen großen Anteil der zugewiesenen Gelände bei dem Umlegungsverfahren einbehalten. Die Teilabtretung von den Grundstücken sollte verwendet werden für einen Kinderspielplatz in dem Baugebiet. Der im Bebauungsplan ausgewiesene Spielplatz ist von der Stadt Offenburg nie angelegt worden. Das Spielplatzgelände lag über Jahrzehnte hinweg brach. Aus dem Mitteilungsblatt der Ortsverwaltung Offenburg-Rammersweier vom 18.03.2021 und aus dem Bekanntmachungsblatt der Stadt Offenburg vom 06.03.2021 konnten wir entnehmen, dass das ursprünglich für einen Kinderspielplatz vorgesehene Grundstück mit Fist -Nr. 5371 mit einer Fläche von 685 qm zum Verkauf vorgesehen ist und der Bebauung mit einem Wohngebäude zugeführt werden soll.*

*Schon während einer Sitzung im Ortschaftsrat Rammersweier - so war im OT vom 28.01.21 zu lesen - kam von einem Zuhörer der Hinweis, dass die damalige Erschließungsgemeinschaft Grundstücksanteile und Geld für die Erschließung der Kinderspielplatzfläche eingebracht hat. Ortschaftsrat Herr Böhler hat in dieser Sitzung ebenfalls darauf hingewiesen.*

*Das ursprünglich für soziale Zwecke von der Stadt Offenburg abgetrennte und einbehaltene Gelände soll nun gewinnbringend verkauft werden. Wenn die Stadt bei ihrem Plan bleibt, sollten die Personen, die damals Grundbesitz zur Verfügung gestellt und Umlegungs- und Erschließungskosten bezahlt haben, entschädigt werden. Die Ortsverwaltung Rammersweier vertritt den Standpunkt, dass der Bebauungsplan mittlerweile 40 Jahre alt sei und daher gegen die beschlossene Änderung/Umwidmung nichts mehr unternommen werden könne. Damit sind wir nicht einverstanden.*

*Wir beabsichtigen, uns in dieser Angelegenheit von einem Rechtsanwalt vertreten zu lassen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die vorliegende Stellungnahme enthält keine Einwendungen, Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanverfahren, sondern nimmt ausschließlich Bezug auf das Umlegungsverfahren, welches im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Lerchenrain-Heidengarten Teil I“ Anfang der 1980er Jahre zu Gebietsentwicklung durchgeführt wurde. Der Fokus liegt dabei auf den damals u.a. für öffentliche Grünflächen verwendete, eingebrachte Flächen verschiedener privater Parteien und daraus noch heute ggf. resultierenden Entschädigungspflichten bei einer anderweitigen, potentiell höherwertigen Nutzung der Flächen.

Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung wird ein Spielplatz hier entsprechend der aktuellen Spielraumplanung nicht mehr benötigt. Die Ausweisung als Bauland ist daher sachgerecht.

Eine abschließende Prüfung, ob möglicherweise finanzielle Ausgleichsansprüche entstehen, und eine erneute Kontaktaufnahme mit den Einwendenden erfolgt durch die für Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB zuständige Stelle der Stadt Offenburg nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

## **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 über den sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser und das Erfordernis, dieses vorrangig in der Fläche zu versickern, in den Textteil C des Bebauungsplans „Am Lerchenrain / J.-Belli-Straße“ 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 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 „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 „Am Lerchenrain / J.-Belli-Straße“ wurde eine Bebauung der Baulücke (bisher: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“) mit einem Doppelhaus vorgesehen. Eine Doppelhaushälfte verfügt dabei über perspektivisch ca. 340 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Im Hinblick auf das umgebende Stadtquartier bleiben die städtebaulichen Kennziffern unverändert, das tatsächliche Nutzungsmaß ist – mit Blick auf die Nachbargrundstücke – bereits leicht überdurchschnittlich. Von einer weiteren Anhebung wird im Hinblick auf eine harmonische Integration der neuen Bebauung in den Bestand abgesehen.

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



An das ausgewiesene Grundstück mit der Flurstücks Nummer 5371 grenzt im nördlichen Bereich ein Stromverteilerkasten. Dieser ist für die Aufrechterhaltung der Stromversorgung zwingend notwendig. Muss dieser aus baulicher Sicht versetzt werden bitten wir Sie, sich mit der Bezirksstelle Offenburg ([offenburg@uewm.de](mailto:offenburg@uewm.de) oder 0781/ 280 630) in Verbindung zu setzen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Einwendung wird entsprochen. Der Stromverteilerkasten wurde bei der Erstellung des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt und kann – im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept – am bestehenden Standort erhalten bleiben. Es erfolgt

eine bauleitplanerische Sicherung durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche, Zweckbestimmung „Verteilung von Strom“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

### **2.1.5 Offenburger Wasserversorgung GmbH**

*Schreiben vom 12.04.2021*

*Das Verfahrensgebiet kann über das bestehende Leitungsnetz der Straße „Am Lerchenrain“ mit Trinkwasser versorgt werden.*

*Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge {Grundschatz} von 48 m<sup>3</sup>/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. 3,8 bar und kann sich bei Spitzenbelastung ca. 0,7-1,1 bar 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*

*Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Straße „Am Lerchenrain“, mit Erdgas versorgt werden.*

*Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.*

#### 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 Anforderlichkeit zur Errichtung zusätzlicher, öffentlicher Erschließungsanlagen.

**2.1.8 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Offenburg**

*Schreiben vom 28.04.2021*

**I. Vermessung und Flurneuordnung**

Untere Vermessungsbehörde:

*Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbe-  
reich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Be-  
denken bestehen nicht.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Flurneordnungsbehörde:

*Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuord-  
nungsverfahrens. 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, mit  
Ausnahme „Am Hungerberg“, Gem. Zell-Weierbach, 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)  
ja "Schwarzwald Mitte/Nord"

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

### **Zusammenfassende Beurteilung** **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange sind generell zu beachten. Zunächst ist wie vorgeschlagen eine Habitatspotentialanalyse 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

2021 wurde für das Bebauungsplanverfahren „Am Lerchenrain / J.-Belli-Straße“ eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zu den potentiell betroffenen Arten (Avifauna und Mauereidechse) erstellt, die der Begründung als Anlage beiliegt.

Im Ergebnis war für die Artengruppe der Vögel festzustellen, dass im Plangebiet ausschließlich weit verbreitete und störungsunempfindliche Arten (Ubiquisten) zu erwarten sind. Durch die Vermeidung von Gehölzrücknahmen in der Brutzeit kann das Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung von Tieren vermieden werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Aufgrund der Rodung des Strauches kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls dieser Vogelarten. Es ist von einer ausreichenden Zahl an Ausweichhabitats in der erreichbaren Umgebung auszugehen, so dass auch die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin erfüllt ist. Somit treten auch die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 5 BNatSchG nicht ein. Vorübergehenden Störungen während der Vogelbrutzeit durch Baumaßnahmen werden sich durch das Vorkommen ausschließlich von Ubiquisten nicht im erheblichen Umfang auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der einzelnen Arten auswirken, so dass auch dieser Verbotstatbestand nicht berührt wird (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Reptilien (Mauereidechsen) konnten im Plangebiet bei den Kartierungen nicht festgestellt werden, kommen jedoch in der Umgebung vor. Um ein Einwandern während der Bauphase durch eine temporäre Attraktivierung des Baugrundstücks (Aufschüt-

tung von Erdmieten, Lagerung von Baumaterialien, etc.) und darauf folgend eine Verletzung des Tötungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, wird als Maßnahme entweder eine zeitliche Begrenzung der Bauarbeiten außerhalb des Aktivitätszeitraums der Eidechsen oder die Errichtung eines Schutzzaunes vorgeschlagen.

Zusammengefasst können bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Soll von den Maßnahmevorschlägen abgewichen werden, müssen die neuen, anderweitigen Vermeidungsmaßnahmen durch die Bauherrschaft erneut mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Offenburg abgestimmt 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.

**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 gemäß § 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 Regenwasserableitung 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 ortsnah 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“.

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 „Am Lerchenrain / J.-Belli-Straße“ 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.

Der Geltungsbereich umfasst aktuell nur ein Flurstück, dass in seiner Größe mit einem Baugrundstück korrespondiert und durch seine Lage mitten im Siedlungsbereich bereits voll erschlossen ist. Eine Aufnahme von 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](http://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**

Zum vorliegenden Bebauungsplan 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.

#### **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 so- wie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden 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)
- BUND-Ortsgruppe, Schreiben vom 15.03.2021 (keine Stellungnahme zu diesem Bebauungsplanverfahren)

## **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