

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ – Gemarkung Offenburg

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

Die im Rahmen der der öffentliche Auslegung seitens der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 07.12.2020 bis einschließlich 11.01.2021 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“, 1. Änderung, eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) hat die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

1. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

1.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange

1.2.1 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg

Schreiben vom 08.12.2020

Die Planung sieht im Wesentlichen die Erweiterung des vorhandenen Montessori-Zentrums vor.

Nach Ziffer 4 der Begründung entwickelt sich die Bebauungsplanänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan. Folglich ist der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Wir weisen darauf hin, dass nach § 6 Abs. 5 BauGB jedermann über den aktuellen Stand des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.

Folglich ist der Flächennutzungsplan unverzüglich nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zu berichtigen.

Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK sind der berichtigte Flächennutzungsplan und die Bebauungsplanänderung dem Regierungspräsidium Freiburg zuzustellen.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Bezug auf die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB ist hier nicht mehr gegeben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf

nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die vorliegende Planung beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung nicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

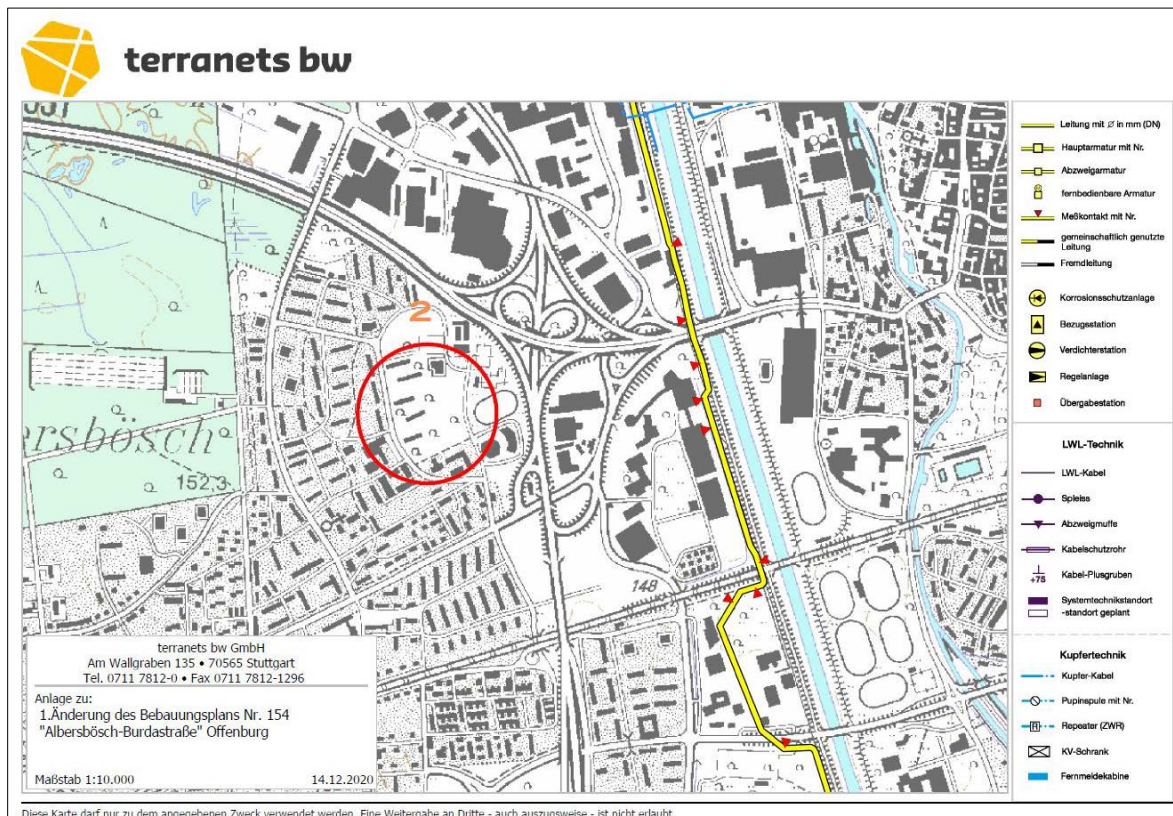
Die Unterlagen zum berichtigten Flächennutzungsplan sowie zur Bebauungsplanänderung werden dem Regierungspräsidium nach Erlangen der Rechtskraft zugestellt sowie auf der Internetseite der Stadt Offenburg eingestellt.

1.2.2 Terranets bw GmbH

Schreiben vom 15.12.2020

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2.3 Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG

Schreiben vom 17.12.2020

Zur Stromversorgung dieses Gebietes können wir folgendes sagen:

- *Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden.*
- *Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein geklärter Grenzverlauf, aus dem die Straßen- und Gehwegführung ersichtlich ist und die Übergabe des Bebauungsplans in digitaler Form (DXF oder DWG, georeferenziert) für die Netzplanung.*
- *Wir werden unsere Hausanschlusskabel als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke legen. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, bitte beachten Sie die Sicherheitsvorschriften.*

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planverfahren; vielen Dank.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

Die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung werden dem Überlandwerk Mittelbaden nach Erlangen der Rechtskraft zugestellt sowie auf der Internetseite der Stadt Offenburg eingestellt.

1.2.4 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 18.12.2020

1. *Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.*

1.1 Art der Vorgabe

A)

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf den Grundstücken zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – einzuholen.

Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Burdastraße einzuleiten, wobei eine Einleitbeschränkung zu berücksichtigen ist.

Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

B)

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal, der etwa 10 m südlich der Grundstücksgrenze Flst.Nr. 1656 - Fst.Nr. 1656/1 beginnend in der Burdastraße nach Süden verläuft, einzuleiten. Auf Grund der Lage des öffentlichen

Schmutzwasserkanals hat die schmutzwassertechnische Erschließung der neu geplanten Montessori-Schule über den bestehenden Schmutzwasseranschluss des bestehenden Montessori-Zentrums auf Flst.Nr. 656/1 zu erfolgen.

C)

Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

1.2 Rechtsgrundlage

A)

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, § 8 Abs. 1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung.

B)

Anschluss- und Benutzungszwang bzw. Befreiung hiervon: § 3 bzw. § 5 der Abwassersatzung der Stadt Offenburg

C)

§ 2 (2) und (4) sowie § 12 AbwS

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

keine

2. *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.*

Derzeit keine Planung und Maßnahmen

3. *Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Zum Schutz vor Überflutungsschäden aufgrund bei Starkregen oberirdisch abfließenden Wassers sind die Gebäude und Garagen bis zu einem Wasserspiegel von 15 cm über Straßenoberkante durch entsprechend gestaltete Kellerzugänge und Tiefgarageneinfahrten usw. gegen oberirdisch eindringendes Wasser zu sichern. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil oder die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.1. Art der Vorgabe:

A)

Gemäß der Bebauungsplanvorschrift B.2.1 (Gestaltung von Freiflächen) ist bereits die Möglichkeit einer oberflächennahen Regenwasserversickerung der Freiflächen auf den Grundstücken berücksichtigt, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Der Hinweis zur Einholung einer notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – wird zur Kenntnis genommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet. Der Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ ist für die Überprüfung der Entwässerungsanträge im Rahmen der Bauanträge zuständig und kann die Beratung der Bauherren übernehmen.

Die Forderung zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist bereits mit der Bebauungsplanvorschrift A.6.3 berücksichtigt. Die Bebauungsplanvorschrift wird um die Angabe der Substratstärke und die Kombinationsmöglichkeit mit Solaranlagen folgendermaßen ergänzt (siehe *kursiv* und unterstrichen):

„A.6.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) von Gebäuden und Garagen einschließlich offener Garagen (Carports) sind zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB“

B) + C)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

Zu 1.2. Rechtsgrundlage:

A) bis C)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

Zu 3. Bedenken und Anregungen:

Der Einwand wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

1.2.5 Naturschutzbund Nabu, Offenburg

Schreiben vom 07.01.2021

Von unserer Seite gibt es keine Einwände. Wir bitten heimische Sträucher und Stauden mit in ihrer Planung des Außengeländes mit einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß den Bebauungsplanvorschriften A.6.1 (Anpflanzung von Bäumen auf nicht-überbauten Grundstücksflächen) und A.6.2 (Stellplatzbegrünung) ist bereits eine Begrünung mit heimischen Gehölzen vorgesehen.

Die Anregung zur Verwendung von heimischen Sträuchern und Stauden wird zur Kenntnis genommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger

Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

1.2.6 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Baden-Württemberg, Ortsgruppe Offenburg

Schreiben vom 31.12.2020

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg bittet darum, dass nicht nur gebietsheimische Bäume gepflanzt werden, sondern auch bei den zu pflanzenden Sträuchern ausschließlich gebietsheimische Pflanzen verwendet werden.

Die vorgesehenen Dachbegrünungen und die geplante Fotovoltaikanlage begrüßen wir. Wir fordern jedoch auch eine Fassadenbegrünung.

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte in Versickerungsmulden gesammelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Pflanzung gebietsheimischer Gehölze:

Gemäß den Bebauungsplanvorschriften A.6.1 (Anpflanzung von Bäumen auf nicht-überbauten Grundstücksflächen) und A.6.2 (Stellplatzbegrünung) ist bereits eine Begrünung mit heimischen Gehölzen vorgesehen.

Die Anregung zur Verwendung von gebietsheimischen Sträuchern wird zur Kenntnis genommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

Zur Fassadenbegrünung:

Auf eine Bebauungsplanvorschrift zur Fassadenbegrünung wird verzichtet, da es sich bei dem geplanten Neubau um ein Schulgebäude mit einer Fensterfassade handelt. Somit ist eine Bepflanzung mit Rankgewächsen an den Gebäudeaußenwänden konstruktions- und funktionsbedingt nur sehr eingeschränkt möglich, weshalb hierzu keine verbindliche Vorgabe getroffen werden soll.

Zur Entwässerung:

Der Hinweis, Regenwasserversickerungsmulden in der Planung zu berücksichtigen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Bauträger ist im Zuge der Baumaßnahme zur Einholung einer notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – verpflichtet. Der Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ ist für die Überprüfung der Entwässerungsanträge im Rahmen der Bauanträge zuständig und kann die Beratung der Bauherren übernehmen.

Laut dem Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ ist das anfallende Niederschlagswasser, sofern möglich, auf den Grundstücken zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. 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, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Burdastraße einzuleiten, wobei eine Einleitbeschränkung zu berücksichtigen ist.

Die Hinweise zur Grundstücksentwässerung (Regen-/Schmutzwasser) seitens des Abwasserzweckverbands „Raum Offenburg“ wurden an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

1.2.7 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 28.12.2020

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

- 1 *Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können*

Keine

- 2 *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes*

Keine

- 3 *Hinweise, Anregungen oder Bedenken*

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 Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm, Auensand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung)

werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 Bergbauggebiet.

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.

Zu 3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

Die geotechnischen sowie die allgemeinen Anmerkungen werden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

1.2.8 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

Schreiben vom 14.01.2021

I. Vermessung und Flurneuordnung

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Wir empfehlen lediglich, die südliche Flurstücksnummer des Straßenflurstücks „Burdastraße“ Flurstücks-Nr: 6006 auch darzustellen, da ein Teil dieses Flurstück auch im Planungsbereich liegt.

Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

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

II. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Im bestehenden Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen enthalten. Zum derzeitigen Planstand bestehen keine Bedenken und Anregungen.

III. Amt für Umweltschutz

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

nein ja _____ Ausnahme/Befreiung

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

nein ja Erlaubnis/Genehmigung

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

nein ja FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

Anhang II zu beachten

Lebensraumtyp zu beachten

5. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

nein ja zu beachten

6. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG)

nein ja _____ Ausnahme

7. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung)

nein ja _____ Erlaubnis

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

-

Zusammenfassende Beurteilung Artenschutz:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Albersbösch - Burdastraße“ sind Änderungen der Anzahl der Vollgeschoße und die Änderung der Nutzungsform vorgesehen. Da der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 ist und artenschutzrechtliche Gutachten in der Regel nach 5 Jahren aktualisiert werden sollten, empfehlen wir artenschutzrechtliche Belange im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Abschätzung prüfen bzw. aktualisieren zu lassen.

IV. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Die mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 übersandte 1. Bebauungsplanänderung findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Oberirdische Gewässer genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.

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

I.

Oberirdische Gewässer

Siehe Merkblatt „Bauleitplanung“, Kapitel 2

1.

Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

1.1

Sachstand

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein:

ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ_{100}),

ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

HQ_{extrem} -Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

1.2

Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können

HQ_{extrem} -Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

Im Bebauungsplan sind für HQ_{extrem} -Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen.

Dadurch ist sicherzustellen, dass

- 1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,*
- 2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;*

3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind **inso-**
weit nichtig.

1.3 Rechtsgrundlagen

§§ 5 Abs. 2, 74 Abs. 2 Nr. 1, 76 – 78c WHG

§ 12 Abs. 2 und 5 WG

§§ 1 Abs. 6 Nr. 12, 1 Abs. 7, 5 Abs. 4a, 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c und 9 Abs. 6a BauGB

1.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung

Keine

1.5 Hinweis / Handlungsempfehlung

Die Betroffenheit durch Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) umfasst das gesamte Plangebiet. Im Bereich des bisher unbebauten Flurstücks Nr. 1656/0 der Gemarkung Offenburg, auf dem im vorliegenden Konzept die Errichtung eines neuen Schulgebäudes vorgesehen ist, betragen die HQ_{extrem}-Überflutungstiefen laut HWGK beispielsweise 1,0 bis 1,5 m (siehe HWGK-Ausschnitte im Anhang).

Da es sich bei den o.g. Plangebietten um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:
http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

II.

Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Bedenken und Anregungen

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsmaßnahme des Vereins Montessori-Zentrum e.V. geschaffen werden.

Zur geplanten Entwässerung sind keine Angaben den Unterlagen zu entnehmen. Auch wurden keine Aussagen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanalnetzes getroffen.

Wir gehen demnach davon aus, dass im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung zur Grundstücksentwässerung die geplante Entwässerung entsprechend fixiert wird. Dabei gilt es zu prüfen, ob Maßnahmen zur Regenrückhaltung (z. B. Zisterne, Versickerungsanlage) umzusetzen sind und ob die allgemein gültigen Regelwerke der Abwassertechnik eingehalten werden.

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

III.

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

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.

Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

V. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung nehmen wir aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, sind keine Veränderungen an der verkehrstechnischen Erschließungssituation geplant. Insofern ergeben sich unsererseits auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen unter „Ziffer C- Hinweise“ aufzunehmen:

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.

Abfallwirtschaftssatzung

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

Des Weiteren weisen wir auf folgendes hin:

Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist 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 (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu I. Vermessung und Flurneuordnung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung, die südliche Flurstücksnummer des Straßenflurstücks „Burdastraße“ FlSt-Nr. 6006 ebenfalls im Planteil des Bebauungsplans darzustellen, wird berücksichtigt. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird dahingehend angepasst.

Zu III. Amt für Umweltschutz:

Beurteilung Artenschutz:

Eine aktuelle artenschutzrechtliche Abschätzung ist erfolgt, mit folgendem Ergebnis: Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans bezieht sich auf den nördlichen Geltungsbereich. Bisher war hier die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Diese Nutzung entfällt und der Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Lage der Baugrenzen in diesem Bereich ändert sich nur geringfügig. Auf diesen nördlichen Flächen stehen artenarme Grünländer an, die im Zuge der

Bebauung in Anspruch genommen werden. Für die relevanten und zu berücksichtigenden Arten wie z.B. Tagfalter sind diese nicht von Bedeutung, sodass ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen wird. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG treten daher nicht ein.

Im Westen des Flurstücks 1656 befinden sich Bäume und Sträucher. Bereits 2014 musste davon ausgegangen werden, dass diese im Rahmen von möglichen Bauvorhaben gerodet werden. Ein Baum wird weiterhin erhalten. Das Habitatpotenzial dieser ggf. zu rodenden Bäume hat sich im Zeitraum zwischen 2014 und 2021 nicht geändert. Die Bäume weisen derzeit keine Höhlungen auf. Es ist daher von einem potenziellen Lebensraum für zweigbrütende und auf Grund der bestehenden Störungen der angrenzenden Nutzungen von weit verbreiteten Vogelarten auszugehen. Bei einem Verlust dieses Lebensraumes stehen im Umfeld des Bebauungsplangebietes ausreichend Ersatzhabitate für diese Vogelarten zur Verfügung, sodass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht eintritt. Auch erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würden, werden ausgeschlossen, da die zu erwartenden Vogelarten eine gewisse Toleranz gegenüber Störungen aufweisen. Unter der Annahme, dass die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, treten die Verbotstatbestände der Tötung oder Verletzung von Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 nicht ein. Dieser Punkt der zeitlichen Begrenzung der Gehölzfällungen wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans mit aufgenommen. Ein Vorkommen weiterer relevanter Arten im Bereich dieser Gehölze wird ausgeschlossen.

Weitere Biotoptypen im Änderungsbereich stellen die versiegelten Flächen der Straße und des Gehweges dar, die für Arten nicht von Bedeutung sind. Die sehr jungen Straßenbäume werden erhalten. Auf den südlichen Flächen des Geltungsbereiches erfolgen keine Planänderungen. Eingriffe waren hier bereits durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig.

Vertiefende artenschutzrechtliche Abschätzungen sind auf Grund der oben aufgeführten Darlegungen und Gründe somit für den Grünlandbereich als auch den angesprochenen Gehölzbestand nicht erforderlich.

In Bezug auf die zu berücksichtigenden Arten im Rahmen der Bebauung der Fläche ist anzumerken, dass die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme als Grundlage für eine Bewertung und für zu ergreifende Maßnahmen heranzuziehen ist. Diese kann von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen. Zugrunde zu legen ist weiterhin die Rechtslage zum jeweiligen Realisierungszeitpunkt.

Zu IV. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Zu Belang I. Oberirdische Gewässer:

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines faktischen, gesetzlichen Überschwemmungsgebiets HQ_{extrem} . Gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB werden die Überflutungsflächen HQ_{extrem} in die textlichen Festsetzungen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ nachrichtlich übernommen. Auf eine planzeichnerische Kennzeichnung wird verzichtet, da die Betroffenheit das gesamte Plangebiet umfasst. Auf das Erfordernis einer hochwasserangepassten Bauweise wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Da es sich um ein innerstädtisches, erschlossenes Grundstück handelt, wird trotz der möglichen Gefährdung bei extremen Hochwasserereignissen (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) an der Planung festgehalten.

Die Anmerkungen zu Hochwasserereignissen im Plangebiet und bzgl. des Informationsportals www.hochwasserbw.de sowie bzgl. der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums (<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzfibel.html>) werden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen übernommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

Zu Belang II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung:

Der Bauträger ist im Zuge der Baumaßnahme zur Einholung einer notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – verpflichtet. Der Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ ist für die Überprüfung der Entwässerungsanträge im Rahmen der Bauanträge zuständig und kann die Beratung der Bauherren übernehmen.

Laut dem Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ ist das anfallende Niederschlagswasser, sofern möglich, auf den Grundstücken zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. 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, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Burdastraße einzuleiten, wobei eine Einleitbeschränkung zu berücksichtigen ist.

Zudem ist das anfallende Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal, der etwa 10 m südlich der Grundstücksgrenze FIST-Nr. 1656, Gem. OG – FIST-Nr. 1656/1, Gem. OG beginnend in der Burdastraße nach Süden verläuft, einzuleiten. Auf Grund der Lage des öffentlichen Schmutzwasserkanals hat die schmutzwassertechnische Erschließung des geplanten Erweiterungsbaus der Montessori-Schule über den bestehenden Schmutzwasseranschluss des bestehenden Montessori-Zentrums auf FIST-Nr. 656/1 zu erfolgen.

Die Hinweise zur Grundstücksentwässerung (Regen-/Schmutzwasser) seitens des Abwasserzweckverbands „Raum Offenburg“ wurden an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

Der Hinweis auf die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) sowie der Verweis auf die Maßgaben des Merkblatts „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

Über das Abwägungsergebnis der vorgebrachten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird informiert.

Zu V. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke:

Entsprechende Bereiche zur Bereitstellung von Abfallbehältern sind für jedes Gebäude bzw. jede Gebäudeeinheit im Bauantragsverfahren durch den Bauherrn einzuplanen.

Abfallwirtschaftssatzung / Erdaushub:

Der Verweis auf die Abfallwirtschaftssatzung und die Hinweise zum Umgang mit Erdaushubmaterial i.R. von Baumaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Somit ist eine Aufnahme der Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet.

1.2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 29.12.2020

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.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

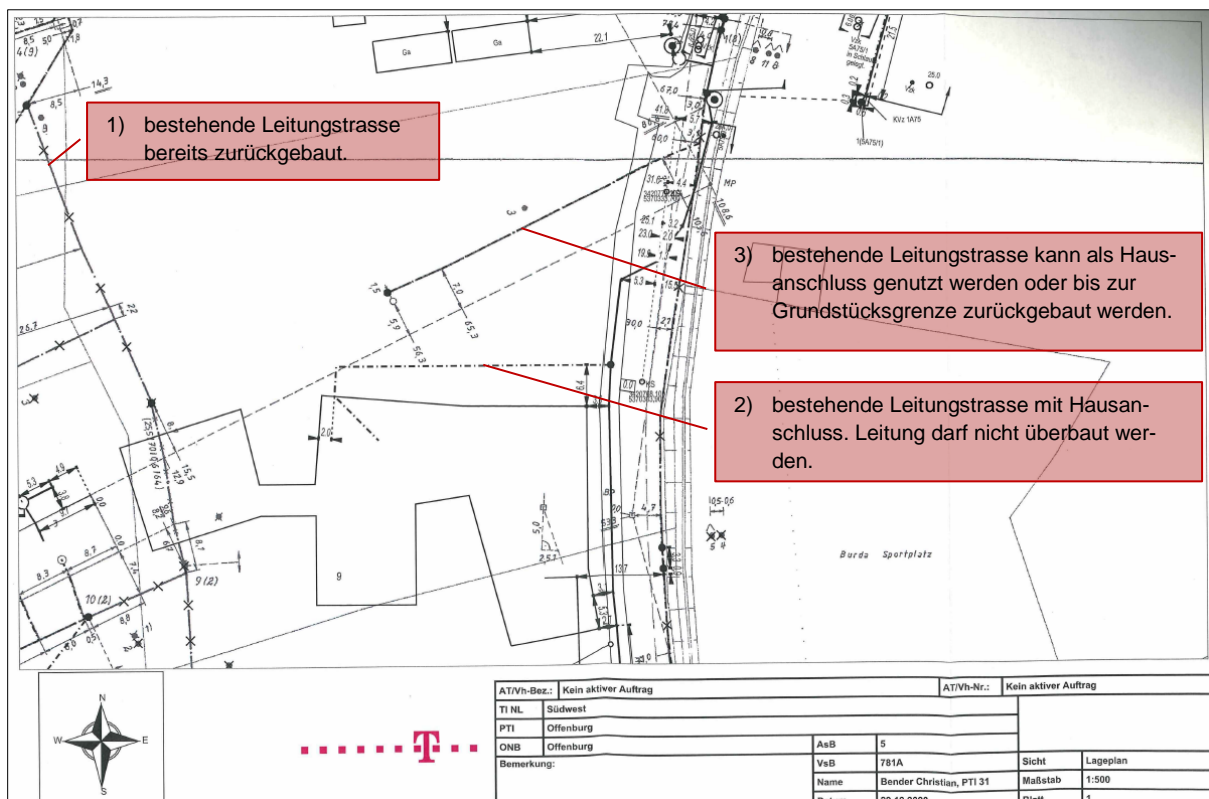
Die bestehenden Telekomleitungen verlaufen zum größten Teil innerhalb der bestehenden öffentlichen Straßenflächen (Burdastraße), sodass eine großflächige Verlegung der Leitungen nicht notwendig sein wird.

In Rücksprache mit dem Leitungsträger existiert die im Plan dargestellte westlich der Privatgrundstücke FIST-Nr. 1656 und 1656/1, Gem. OG verlaufende Leitungstrasse (siehe **Ziffer 1** im nachfolgenden Plan) nicht mehr.

Nördlich des bestehenden Montessori-Schulgebäudes befindet sich auf dem Privatgrundstück FIST-Nr. 1656/1, Gem. OG eine West-Ost-verlaufende Telekomleitung mit Anbindung an die Hauptleitung in der Burdastraße (siehe **Ziffer 2** im nachfolgenden Plan). Laut dem Leitungsträger dient diese Leitung dem bestehenden Schulgebäude als Hausanschluss, ist demzufolge zu erhalten und darf nicht überbaut werden. Bei Bedarf kann diese Leitung für den Erweiterungsbau ebenfalls als Hausanschluss genutzt werden. Durch die vorgesehene Erweiterungsmaßnahme ist eine Überbauung nicht vorgesehen und eine Beeinträchtigung der Bestandsleitung nicht anzunehmen.

Zudem befindet sich eine Leitung auf dem Privatgrundstück FIST-Nr. 1656, Gem. OG des geplanten Erweiterungsbaus (siehe **Ziffer 3** im nachfolgenden Plan). In Rücksprache mit dem Leitungsträger kann auch diese Telekomleitung als Hausanschluss genutzt werden oder bis zur Grundstücksgrenze im Osten zurückgebaut werden. Eine Kontaktaufnahme und Abstimmung der Planung mit dem Leitungsträger hat durch die Bauherrenschaft vor der Bauausführung zu erfolgen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an den Verein Montessori-Zentrum e.V., als zuständiger Bauträger für die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zur Kenntnis weitergeleitet. Im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung werden die notwendigen Maßnahmen durch die Bauherrenschaft mit dem Leitungsträger abgestimmt.



1.3. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- netze BW GmbH, Stuttgart
Schreiben (E-Mail) vom 08.12.2020
- Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr
Schreiben (E-Mail) vom 10.12.2020
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 46.2, Luftfahrtbehörde
Schreiben vom 15.12.2020
- bn Netze GmbH, Freiburg
Schreiben vom 18.12.2020
- Vodafone BW GmbH
Schreiben (E-Mail) vom 18.12.2020
- Offenburger Wasserversorgung GmbH
Schreiben vom 18.12.2020
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt
Schreiben vom 27.01.2021

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.4, Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abtl.8, Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Südwestdeutsche Landesverkehrs-AG (SWEG), Lahr
- Ortenau-S-Bahn GmbH (OSB), Offenburg
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Karlsruhe
- CSG BmbH, Frankfurt
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Feuerwehr Offenburg