

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b>  <b>Abt. 2 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b>  <b>Bissierstr. 7, 79114 Freiburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
2	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b>  <b>Abt. 3 – Landwirtschaft</b>  <b>Bertholdstraße 43, 79098 Freiburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
3	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Dienstsitz Offenburg</b>  <b>Abt. 5 – Umwelt</b>  <b>Wilhelmstr. 24, Offenburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
4	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b>  <b>Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>  <b>Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br.</b>                      Schreiben vom 07.08.2024</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//24-00356 vom 20.02.2024 (frühzeitige Beteiligung) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b>  <b>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</b>                      Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBAnzeigeportal zur Verfügung.</p> <p><b>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</b>                      Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b>  <b>Abt. 8 – Denkmalpflege</b>  <b>Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
6	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis</b>  <b>Badstraße 20, 77652 Offenburg</b>                      Schreiben vom 06.09.2024</p> <p><b>Baurechtsamt</b></p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB. In der derzeit laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach (Offenlage) ist der nördliche Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt (O6). Im Zuge dieses Ände-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>rungsverfahrens könnte unter der Rubrik „Anpassungen“ die restliche Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Aufnahme der Flächenanpassung nach § 13a BauGB in die Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans bedingt keine erneute Offenlage.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung folgender Unterlagen auf elektronischen Wege (Schreiben vom 08.02.2023) an <a href="mailto:bauleitplanung@ortenaukreis.de">bauleitplanung@ortenaukreis.de</a>:                      Anschreiben mit Information über Inkrafttreten des Bauleitplans, Bekanntmachungsnachweis, Abwägungstabelle, Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten.                      Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p><u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u>                      A2.1: In Abbildung 7 der Begründung ist das Bebauungskonzept dargestellt. Auf dem Flst. Nr. 445 soll eine große Fläche von Stellplätzen eingenommen werden. Ob die geplanten Festsetzungen das Bebauungskonzept berücksichtigen sollte, wenn noch nicht erfolgt, mit der zuständigen Baurechtsbehörde (Stadt Gengenbach) geklärt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Anmerkung: Die Stellplätze sollen nach Vorstellung der Gemeinde auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Eine flächenmäßige Festsetzung als Fläche für Stellplätze erfolgt daher nicht.</p>
7	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Vermessung und Flurneuordnung</b></p> <p><u>untere Vermessungsbehörde:</u>                      Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u>                      Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Amt für Landwirtschaft</b></p> <p><u>Landwirtschaftliche Belange</u>                      Das Amt für Landwirtschaft hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 16.02.2024 Stellung genommen. Es liegen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen mehr im Geltungsbereich. Bezüglich der Mindestabstände und Nutzung angrenzender Bewirtschaftungsflächen wird in der Abwägung darauf hingewiesen, dass die angrenzende Wiesenfläche derzeit einmal pro Jahr gemäht wird. Änderungen an der Bewirtschaftung sind aktuell nicht vorgesehen. Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken zu den vorgelegten Planungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Amt für Waldwirtschaft</b></p> <p>Die forstfachliche Prüfung, nach § 54 Abs. 3 LBO, der angrenzenden Waldflächen um das Vorhaben auf Flurstück-Nr. 2955 auf der Gemarkung Ohlsbach ergibt, dass der Mindestabstand nach §4 Abs. 3 LBO von 30 Metern von baulichen Anlagen zu Wald gegeben ist.</p> <p>Die Straßenverkehrsfläche südöstlich des geplanten Wohngebietes betrifft direkt Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Betroffen sind ein Waldweg und ein Waldbestand. Hierfür wird eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Für die nachfolgende dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 LWaldG besteht aufgrund der geringen Umwandlungsfläche auch die Möglichkeit eine Walderhaltungsabgabe anstatt einer Ausgleichsbilanzierung zu leisten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
10	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Straßenverkehr und ÖPNV</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Tempo 30-Zone.</p> <p>An den Knotenpunkten sind die erforderlichen Sichtdreiecke in der Planung zu berücksichtigen. Aus der vorliegenden Planung geht nicht hervor, wie die nördlich geplanten Wohnhäuser erschlossen werden. Wir bitten um frühzeitige Beantragung einer etwaigen Beschilderung unter Vorlage eines Beschilderungsplans.</p> <p>Ansonsten bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
11	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
12	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz</b></p> <p><u>Artenschutz</u>                      In der artenschutzrechtlichen Abschätzung des Büros bioplan vom 06.07.2024 sind die Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Im Geltungsbereich besteht Habitatpotential für Brutvögel, Fledermäuse, Mauer- und Zauneidechse sowie für die Gelbbauchunke.</p> <p>Die in Kapitel 6.1 der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Vermeidungsmaßnahmen VM1 – Baufeldräumung zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten, VM2 – Vermeidung temporärer Brutmöglichkeiten der Vogelarten, VM3 – Vermeidung von Lichtemissionen zum Schutz der Fledermausarten, VM4 – Reptilien, VM5 – Beseitigung potentieller Laichgewässer zum Schutz der Gelbbauchunke sowie VM6 Vermeidung eines Eingriffs in kartierte Biotope sind durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Durch den vorzeitigen Abbruch des Gebäudes und der teilweisen Baufeldräumung gingen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, gebäude- und heckenbrütenden Vogelarten sowie der Zaun- und Mauereidechse verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind die in Kapitel 6.2 und 6.3 dargestellten Vorsorgemaßnahmen VoM1 – Neue Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse und Ausgleichsmaßnahmen AM1 – Strauchpflanzungen für Vögel sowie AM2 – Neuer Lebensraum für Zaun- und Mauereidechse umzusetzen. Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erfüllt. Die Umsetzung sowohl der Vorsorge-, Vermeidungs- als auch der Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Standorte der Nistkästen (VoM1) sowie der Heckenpflanzung (AM1) und der Strukturen für die Eidechsen (AM2) sind nachzuweisen.</p> <p><u>Naturpark</u>                      Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Eine Erlaubnis ist nach § 2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 Naturpark-Verordnung nicht erforderlich.</p> <p><u>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung</u>                      Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.</p> <p>Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.</p> <p><u>Hinweis Vogelschlag</u>                      Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, &amp; Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone &gt; 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und &gt; 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad &lt; 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbdurchsichtiges (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<a href="http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm">http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm</a>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch">https://vogelglas.vogelwarte.ch</a>) sowie Wiener Umweltschutz (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).</p> <p><u>Ergebnis</u>                      Bei Durchführung der erforderlichen Vorsorge-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Standorte der Maßnahmen werden vor Beginn der Baumaßnahme festgelegt und dann nachgereicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Für Nebengebäude, Carports und Garagen sind auch flach geneigte Dächer mit verpflichtender Dachbegrünung zulässig. Eine darüber hinaus gehende Verpflichtung wird aus Gründen der Baufreiheit sowie der gesetzlichen Photovoltaikpflicht nicht aufgenommen. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig, wird jedoch nicht verpflichtend festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Anmerkung: Vorgeschrieben ist, dass die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten sind. Sogenannte Schottergärten sind ausgeschlossen. Hierdurch wird die angeregte Gestaltung der Gartenflächen unterstützt.</p> <p>Ein Hinweis wird unter Ziffer C8 in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

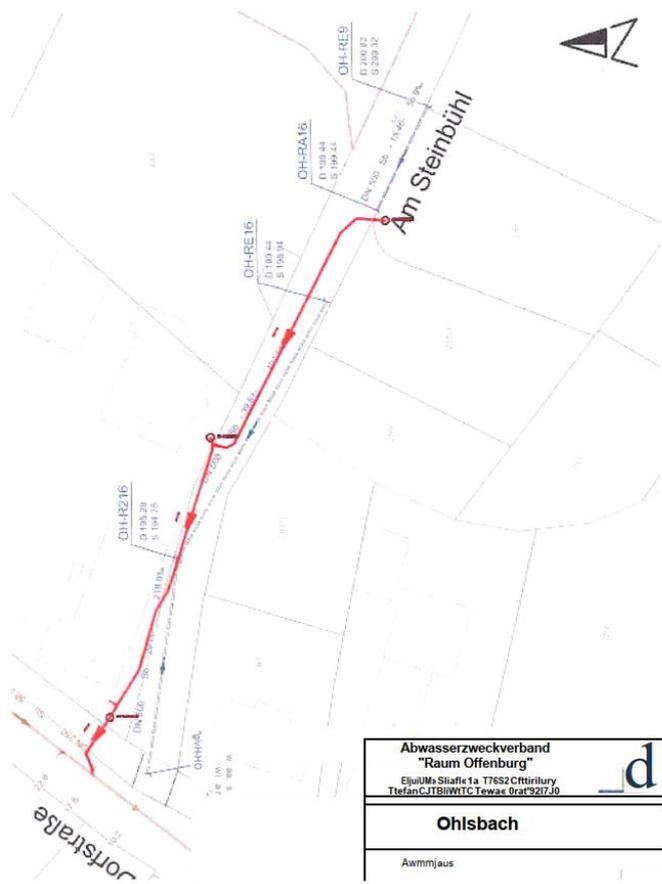
Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
13	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b></p> <p>Der mit Schreiben vom 31. Juli 2024 übersandte Bebauungsplan findet, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Oberirdische Gewässer genannten Maßgaben, in dieser Form unsere Zustimmung.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p> <p><b>I. Oberirdische Fließgewässer</b>  <b>1. Überschwemmungsgebiete</b>  <b>1.1 Sachstand</b></p> <p>Nach unserem derzeitigen Stand der Kenntnisse (Hochwassergefahrenkarten) werden die geplanten Flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Die Überplanung ist wasserrechtlich nach § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen.</p> <p>Derzeit befindet sich das HRB Ohlsbach in der Bauphase. Nach Inbetriebnahme des HRB's gilt die geplante Fläche als hochwasserfrei.</p> <p><b>1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind gemäß § 78 Abs. 3 WHG insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,</li> <li>2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und</li> <li>3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.</li> </ol> <p>Spätere Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG.</p> <p>Damit kein Widerspruch zwischen Bauleitplanung und Zulassungsfähigkeit der Einzelbauvorhaben entsteht, sind materiell-rechtlich die Kriterien des § 78 Abs. 5 WHG maßgeblich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Satzung ist durch entsprechende <b>bauplanungsrechtliche Vorgaben</b> sicherzustellen, dass alle späteren Einzelbauvorhaben die vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllen können.</li> <li>- Die Gemeinde muss einen <b>kommunalen Rückhalteraum-Ausgleich</b> für das überplante Gebiet vor der Erschließung des Plangebietes umsetzen. Dieser kann über das Hochwasserschutzregister gem. § 65 Abs. 3 WG späteren Einzelbauvorhaben angerechnet und so refinanziert werden.</li> </ul> <p>Durch <b>bauplanungsrechtliche Vorgaben</b> ist sicherzustellen, dass die Rechtsvorschriften für <b>Anlagen wassergefährdender</b> Stoffe eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten</li> <li>- vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten</li> <li>- Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Die Kriterien des § 78 Abs. 5 WHG können erfüllt werden. Der erforderliche Retentionsvolumenausgleich wird im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens ermittelt.                      Anmerkung: Nach Inbetriebnahme des Hochwasserrückhaltebeckens Ohlsbach gilt die Fläche als hochwasserfrei.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.                      In § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bereits Vorgaben zu Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten enthalten. Diese gesetzlichen Vorgaben gelten unabhängig eines Bebauungsplanes. Die Aufnahme von Festsetzungen im Bebauungsplan über das gesetzliche Maß hinaus ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>- Jauche-, Gülle- und Sillagesickersaftanlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können</p> <p>Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind <b>insoweit nichtig</b>.</p> <p>Die notwendigen Flächen für den Rückhalteraum-Ausgleich sind in den dortigen Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als „Fläche, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind“ (Flächennutzungsplan) bzw. auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich festzusetzen und als Überschwemmungsgebiet zu kennzeichnen oder in einer anderen Form (z. B. städtebaulicher Vertrag) öffentlich-rechtlich zu sichern.</p> <p>Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Wir empfehlen, sich im Vorfeld mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen.</p> <p><b>1.3 Rechtsgrundlagen</b>                  §§ 5 Abs. 2 und 76 – 78c WHG                  §§ 12 Abs. 5, 65, 84 WG                  §§ 1 Abs. 3, 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 12, 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 5 Abs. 4a, 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c und 9 Abs. 6a BauGB                  § 50 und Anlage 7 Nr. 8 AwSV</p> <p><b>1.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung</b>                  keine</p> <p><b>1.5 Fachtechnische Beurteilung</b>                  Vorbehaltlich der Fertigstellung des HRB Ohlsbach vor Erschließung des Baugebiets stimmen wir diesem zu, da die B-Plan Erweiterung dann überschwemmungsfrei ist.</p> <p>Über die Hochwasserrisikomanagement-Abfrage im Onlinekartendienst des Landes können Informationen zu den Überflutungsjährlichkeiten und -wassertiefen punktgenau abgefragt werden:  <a href="http://www.hochwasser-bw.de">http://www.hochwasser-bw.de</a> &gt; Bereich „interaktive Karten“: Gefahrenkarte.</p> <p><b>2. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete</b></p> <p><b>2.1 Sachstand</b>                  Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.</p> <p><b>2.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b>                  HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Bebauungsplan sind für HQextrem-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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,</li> <li>- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;</li> <li>- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;</li> <li>- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;</li> <li>- 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. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.</li> </ul> <p>Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind <b>insoweit</b> nichtig.</p> <p><b>2.3 Rechtsgrundlagen</b>                  §§ 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</p> <p><b>2.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung</b>                  keine</p> <p><b>2.5 Hinweis / Handlungsempfehlung</b>                  Da es sich bei den o.g. Plangebietes um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.</p> <p>Infos zur HW-Vorsorge                  Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz festzusetzen sind.</p> <p>Im Internet sind über das umfassende Informationsportal <a href="http://www.hochwasserbw.de">www.hochwasserbw.de</a> 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:  <a href="https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/">https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/</a></p> <p>II. Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", „Abwasserentsorgung“, "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Lage des Plangebietes innerhalb eines Risikogebietes ist berücksichtigt. Gesetzliche Vorgaben bestehen für das Risikogebiet bereits auf der Grundlage des § 78 b, c WHG. Weitergehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, alternative Flächen zu prüfen, wird nicht entsprochen.                  Es handelt sich bei der überplanten Fläche des Risikogebietes um eine bestehende Baulücke innerhalb des Siedlungsbereichs. Mit der Umsetzung des Hochwasserrückhaltebeckens Ohlsbach wird darüber hinaus der Hochwasserschutz auch für dieses Baugrundstück verbessert. Aus diesem Grund ist die Überplanung der von einem extremen Hochwasser betroffenen Fläche gerechtfertigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>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: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
14	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b></p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Ergänzend weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.</p> <p><u>Hinweis hierzu:</u>                  Die von der Straße „Am Steinbühl“ abzweigende neue Planstraße (Stichstraße) wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers – aufgrund fehlender Wendeanlage für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge – 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 Straße „Am Steinbühl“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen (auf der geplanten Bereitstellungsfläche).</p> <p>Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
15	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Straßenbauamt</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
16	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
17	<p><b>Regionalverband Südlicher Oberrhein Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg</b> Schreiben vom 13.08.2024</p> <p>Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach § 13a BauGB, umfasst einen Geltungsbereich von etwa 0,7 ha, entwickelt sich nicht aus dem FNP und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA auf der brachliegenden Fläche eines ehem. Sägewerks fest. Die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen im Bestand wird begrüßt.</p> <p>Da in Ohlsbach eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir begrüßen, dass neben Einfamilienhäusern drei Mehrfamilienhäuser neu errichtet werden sollen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte eine flächeneffiziente Bebauung mit entsprechender Baudichte verbindlich festgesetzt werden (z.B. Vollgeschosse zwingend, Mindestgebäudehöhe).</p> <p>Sofern die Gemeinde Ohlsbach auch Senioren und junge Leute im Ort halten will, müssen kleinere Wohneinheiten realisiert werden können. Dafür bieten die drei vorgesehenen Gebäude mit mehreren Wohneinheiten eine gute Möglichkeit. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf bzw. dem demografischen Wandel nicht gerecht werden. Die pauschale Verpflichtung zu 2 Stellplätzen pro Wohneinheit macht jedoch die Errichtung kleinerer Wohnungen unverhältnismäßig teuer und unrealistisch. Folglich wäre es sinnvoll, die Stellplatzverpflichtung an die Wohnungsgröße zu binden. So sollten kleine Ein-Personen-Wohnungen bis z.B. 40 qm auch nur einen Stellplatz nachweisen müssen und nicht zwei wie bisher vorgesehen (siehe Zif. B5 ÖBV).</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Der Anregung, Mindestfestsetzungen vorzunehmen, wird nicht entsprochen.                      Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der bestehenden Bauabsicht der Eigentümer. Verbindliche Vorgaben für eine entsprechende Baudichte werden daher nicht vorgenommen.</p> <p>Der Anregung, die Stellplatzverpflichtung an die Wohnungsgrößen anzupassen, wird nicht entsprochen.                      Aufgrund der Lage des Plangebietes ist von einem höheren Motorisierungsgrad, selbst bei kleineren Wohnungen, auszugehen. Die Zahl der Stellplätze wird daher weiterhin unabhängig ihrer Größe mit 2,0 Stellplätzen je Wohnung vorgegeben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
18	<p><b>Handwerkskammer Freiburg                      Bismarckallee 6, Freiburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
19	<p><b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V.                      Merzhauser Str. 111, 79100 Freiburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
20	<p><b>Einzelhandelsverband Südbaden, Freiburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
21	<p><b>Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“                      Elsässer Str. 1a, 77652 Offenburg</b>                      Schreiben vom 05.08.2024</p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen geht die geplante Entwässerung (noch) nicht im Detail hervor. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 19.02.2024.</p> <p>Bezüglich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser sollen gemäß der Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Angaben noch ergänzt werden.</p> <p>Bezüglich des Umgangs mit Schmutzwasser empfehlen wir, wie damals erwähnt, im Rahmen der Baugebietsentwicklung insbesondere einen den üblichen Anforderungen an einen öffentlichen Hauptkanal entsprechenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Steinbühl“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.                      Die Grundstücke Flst.-Nr. 255, 256 und 445 werden bislang über eine private Schmutzwasserleitung in der Straße Am Steinbühl entwässert. In</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>(sowie abschnittsweise in der neuen Stichstraße) zu verlegen, an den auch die Privaten Anschlussleitungen der bestehenden Gebäude (FIST. 445 sowie FIST. 255 und 256 südlich des Bebauungsplangebietes) angeschlossen werden können. Die Nutzung der derzeit vorhandenen Anschlussleitung der Gebäude bis zum Schmutzwasserhauptkanal in der Dorfstraße erscheint hierfür nicht geeignet (siehe Lageplanausschnitt).</p>  <p>Abb.: Lageplanausschnitt Bestandskanalisation „Am Steinbühl“</p>	<p>diesem Bereich wird ebenfalls eine neue öffentliche Schmutzwasserleitung verlegt, an die die betroffenen Grundstücke angeschlossen werden. In Kap. 3.7.3 der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
22	<p><b>IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b>  <b>Schnewlinstr. 11 – 13, 79098 Freiburg</b>                  Schreiben vom 05.08.2024</p> <p>Im Nordosten des Siedlungsbereiches von Ohlsbach befindet sich das Areal eines ehemaligen Sägewerks, welches wohl seit Jahren brach lag. Laut Begründung sind bisherige Versuche zur Aktivierung der Brachfläche gescheitert. Anfang 2024 wurde der Gebäudebestand wohl abgerissen. Nunmehr besteht eine konkrete Planung zur Errichtung von Wohngebäuden am Standort. Zur Umsetzung der Planung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet von ca. 0,72 ha Größe soll dabei als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden. Zum Vorhaben, an dem Standort weitere Wohnbebauung zu ermöglichen bzw. zu realisieren, sind wie bisher keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern.</p> <p>Wie bisher wird angeregt, die Zahl der Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße vorzugeben, um nicht von vorneherein auch kleinere Wohneinheiten zu verhindern, so bspw. nur einen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, die Stellplatzverpflichtung an die Wohnungsgrößen anzupassen, wird nicht entsprochen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Stellplatz für kleinere Wohnungen bis 55/ 60 m<sup>2</sup> bspw. für Singlehaushalte vorzugeben. Zudem würde hiermit ermöglicht, dass das Gelände nicht ausschließlich durch Stellplatzanlagen dominiert würde, s. Abb. 7, sondern ggf. auch „Gemeinschaftsgrün“ oder sonstige „soziale“ Gemeinschaftsanlagen (Spielplatz etc.) realisiert werden könnten.</p> <p>Frage: Wo befinden sich die gezeigten Schnitte A-A und B-B?</p>	<p>Aufgrund der Lage des Plangebietes ist von einem höheren Motorisierungsgrad, selbst bei kleineren Wohnungen, auszugehen. Die Zahl der Stellplätze wird daher weiterhin unabhängig ihrer Größe mit 2,0 Stellplätzen je Wohnung vorgegeben.</p> <p>Die Schnittlinien werden in Kap. 2 der Begründung ergänzt.</p>
23	<p><b>terraneTS bw GmbH</b>  <b>Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart</b>                  Schreiben vom 07.08.2024</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (<b>gilt nur für rot markierten Bereich</b>) liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: <a href="http://www.bil-leitungsauskunft.de">www.bil-leitungsauskunft.de</a></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.                  Allgemeine Anmerkung: Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens werden nicht nur Leitungsbestände abgefragt. Vielmehr geht es darum, dass die Gemeinde auch Informationen über geplante Maßnahmen der Leitungsträger erfährt, die ggf. Auswirkungen auf Planungen der Gemeinde haben können. Daher kann eine einfache Leitungsabfrage die Rückmeldung der Leitungsträger nicht ersetzen.</p>
24	<p><b>Vodafone</b>  <b>Postfach 10 20 28, 34020 Kassel</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
25	<p><b>Deutsche Telekom AG</b>  <b>Okenstr. 25, 77652 Offenburg</b>                  Schreiben vom 03.09.2024</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Für den von der Maßnahme betroffenen Hausanschluss ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig (Abbruch, Neubau und Verlegung von Hausanschlüssen).                      Online:  <a href="https://www.telekom.de/hilfe/bauherren?wt_mc=alias_9998_umzug/bauherren&amp;samChecked=true">https://www.telekom.de/hilfe/bauherren?wt_mc=alias_9998_umzug/bauherren&amp;samChecked=true</a>                      Telefonisch: 0800 33 01903</p> <p>Wir bitten um eine frühzeitige Beteiligung im Zuge der Ausbauplanung, um abzustimmen inwieweit unsere bestehenden TK-Linien von den Erschließungsarbeiten betroffen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
26	<p><b>Deutsche Bahn AG</b>  <b>Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
27	<p><b>badenovaNetze GmbH</b>  <b>Tullastr. 61, 79108 Freiburg</b>                      Schreiben vom 07.08.2024</p> <p>Einwendung: keine</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
28	<p><b>Überlandwerk Mittelbaden GmbH &amp; Co. KG</b>  <b>Lotzbeckstr. 45, 77933 Lahr</b>                      Schreiben vom 15.08.2024</p> <p>Unter Punkt 1.6.12 Ver- und Entsorgung sowie unter 3.7.1 Energie- und Wärmeversorgung sind unsere Belange näher erläutert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
29	<p><b>Mittelbadische Entsorgungs- und Recyclingbetriebe GmbH</b>  <b>Neulandstr. 9, 77855 Achern</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
30	<p><b>Polizeipräsidium Offenburg – Verkehr</b>  <b>Prinz-Eugen-Str. 78, 77654 Offenburg</b>                      Schreiben vom 08.08.2024</p> <p>Die zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf verkehrspolizeiliche Belange überprüft. Im Ergebnis werden unsererseits keine Einwände erhoben!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
31	<p><b>Stadt Gengenbach - Bauverwaltung</b>                      Schreiben vom 06.09.2024</p> <p>Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wohlwollend haben wir zur Kenntnis genommen, dass der Großteil unserer Anregungen Berücksichtigung im Entwurf gefunden haben.</p> <p>Da erfahrungsgemäß Anträge zur Herstellung von Stützmauern aus statischen Gründen mit L-Steinen gestellt werden bitten wir nochmals um Prüfung, ob diese zugelassen werden können, wenn sie mit Natursteinmauern verkleidet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. L-Steine werden aus gestalterischen Gründen weiterhin ausgeschlossen. Änderungen an der Bauvorschrift werden nicht vorgenommen.</p>
32	<p><b>Gemeinde Ortenberg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen vom 05.08.2024 bis 06.09.2024

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
33	<b>Gemeinde Berghaupten</b> <b>Rathausplatz 2, 77791 Berghaupten</b> Schreiben vom 23.08.2024  Die Gemeinde Berghaupten hat keine Einwendungen oder Anregungen zum im Betreff genannten Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.