

B-Plan "GE Schaflache Süd" - Erweiterung, Gemeinde Neuried, OT Altenheim u. Dundenheim

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie betroffenen Bürger i.R.d. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|--|----------------|---|--|
| 1 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Bauwesen | | Keine Stellungnahme | |
| Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau | 27.04.2023 | Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-01004 vom 05.04.2022 sowie die Ziffer Ziff. 3 der Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan (Stand: 07.03.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | 05.04.2022 | <p>Geotechnik</p> <p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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.</i></p> <p><i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</i></p> <p><i>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</i></p> | Wurde bereits als Hinweis in die Bebauungsvorschriften übernommen. |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
| zu 1 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau | <p><i>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> <p><i>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.</i></p> | |
| Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 - Umwelt, Offenburg | <p>24.04.2023 Ref. 53.3 Der in Betrieb befindliche Polder Altenheim ist die zum Vorhabengebiet nächstgelegene Hochwasserschutzanlage des Integrierten Rheinprogramms. Unmittelbare Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind aus dem Anlagenbetrieb nicht zu erwarten. Eine gesamthafte Betrachtung der vorhandenen Grundwassersituation sollte jedoch auch aufgrund der Nähe zur Schutter (erhöhte Grundwasserstände zu erwarten) und der Möglichkeit des Auftretens von sprunghaften Grundwasseranstiegen infolge von lokalen Starkregenereignissen erfolgen. Die historischen, maximal erreichten Grundwasserstände für den Bereich des geplanten Bebauungsplans können beim Landratsamt Ortenaukreis eingeholt werden.</p> <p>Zudem bitten wir um Beachtung der Forderungen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bzgl. Bauen im Grundwasser.</p> <p>18.04.2023 Aus Sicht der Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Verfahren keine Bedenken.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen Dem B-Plan sowie dem Entwässerungskonzept wurden die langjährigen mittleren höchsten Grundwasserstände MHGW zugrunde gelegt, die dem Bodengutachten entnommen wurden. In den Bebauungsvorschriften wurde noch ein Hinweis ergänzt, dass aufgrund von lokalen Starkregenereignissen die Grundwasserstände darüber hinaus ansteigen können. s. Empfehlung Planer zur Stellungnahme des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|---|---|--|
| Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege | Keine Stellungnahme | |
| 2 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg | <p>11.04.2023</p> <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan (9. FNP-Änderung), umfasst einen Geltungsbe- reich von ca. 3,5 ha und sieht im Wesentlichen ein Gewerbe- gebiet GE vor.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung auch in Gewerbegebieten anzustreben.</p> <p>Nur über eine komprimierte Flächennutzung mit entspre- chenden Baudichten kann dem landesweit großen Freiflä- chenverbrauch entgegengewirkt werden.</p> <p>Neben den gewerblichen Hauptnutzungen sind auch Stell- plätze und Lagerflächen flächeneffizient zu planen und zu betreiben (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).</p> <p>Folglich sollten Mitarbeiter- und Kundenparkplätze weniger in die Fläche, sondern mehr vertikal in Tiefgaragen und/oder Parkdecks angeordnet werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regio- nalplan mehrere - auch an sich selbständige, nichtgroßflä- chige - Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordneri- sche Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind.</p> <p>Eine Einzelhandelsagglomeration wäre an diesem nicht- integrierten Standort im Kleinzentrum Neuried aus raumord- nerischer Sicht nicht vertretbar.</p> <p>Auch die Einzelhandelsplanung der Gemeinde Neuried sieht im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schaflache Süd - Erwei- terung“ keinen Einzelhandel vor.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Dies ist an- zustreben, aber gerade Tiefgaragen sind oftmals aufgrund der hohen Grundwasser- stände nicht realisierbar und gerade bei kleineren Betrieben auch wirtschaftlich nicht darstellbar.</p> |

| <i>Behörde</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|--|---|--|
| zu 2 RVSO | Folglich ist der festgesetzte Ausschluss von Einzelhandel richtig und sachgerecht. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen. | Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. |
| 3 Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt | 15.05.2023 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Ziffer 1.1.4: Diese Festsetzung ist als Ausnahme nach § 31 BauGB, für die das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist, formuliert. Soll diese eine generell gültige Regelung darstellen wäre die Festsetzung entsprechend umzuformulieren. Ziffer 7.2: Dort ist auf Ziffer 9.1 zu verweisen. Ziffer 11.2: Die dort erwähnte Zuordnung der Lärmpegelbereiche könnte in die Festsetzung überführt werden. Ziffer 13.2: Es wird nun ein Leitungsrecht für Strom festgesetzt. Hierdurch wird das im Entwurf der frühzeitigen Beteiligung festgesetzte Baufenster in zwei Teile geteilt. Wir gehen davon aus, dass in der Erschließungsstraße des Baugebiets auch Stromleitungen verlegt werden. Ist es nicht möglich die Stromleitung, für welche eine separate Trasse mittels Leitungsrecht festgesetzt wird, in der Erschließungsstraße zu verlegen, um so die Baufenster wieder zusammen zu führen? Hieraus resultiert eine größere Freiheit der Bauwilligen bzgl. der Errichtung baulicher Anlagen. Zeichnerischer Teil: Da sich TF 1 und TF 3 in den Emissionskontingenten unterscheiden, sind deren exakte Abgrenzung im zeichnerischen Teil darzustellen. In der Legende sollte noch das Planzeichen für die grau gestrichelte Linie dargestellt und erläutert werden (Abgrenzung des Bebauungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache-Süd"). | Eine Ausnahme nach § 31 BauGB war nicht angedacht. Zur Klarstellung wird die Festsetzung entsprechend umformuliert. Der Schreibfehler wird korrigiert. Zur Klarstellung der Festsetzung wird die Tabelle mit der Zuordnung noch in der Festsetzung ergänzt. Der Verlauf der Stromleitung wurde vom Versorgungsunternehmen vorgegeben. Aufgrund der Erschließung durch die Stichstraße ist hier die Grundstücksanteile vorgegeben. Das Leitungsrecht wurde entlang der Grundstücksgrenze gelegt, so dass sich hieraus keine Einschränkung der baulichen Nutzung ergibt. Zur Klarstellung wird hier im Zeichn. Teil noch eine Signatur aufgenommen. Die Legende wird entsprechend korrigiert. |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt | <p>Begründung: Ziffer 2.1 ist dahingehend anzupassen, dass die 9. Änderung des Flächennutzungsplans am 31.03.2023 wirksam wurde. Seite 5 oberster Absatz: Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung der Werte für Emissionskontingente ausschließlich für Flächen außerhalb des Plangebiets gerechnet wurde. Im Baugenehmigungsverfahren wäre nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen fremden Einwirkungsorten innerhalb von Gewerbeflächen die dort jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Eine solche Festsetzung fehlt. Sollte aus immissionsschutzrechtlichen Gründen dahingehend eine Festsetzung erforderlich sein, wäre eine solche zu ergänzen.</p> <p>Seite 5, Hinweis zu nicht kontingentierten gewerblichen Flächen: Dies wurde vermutlich vor dem Hintergrund der Rechtsprechung erwähnt. Danach müssen im Gemeindegebiet gewerbliche Bauflächen vorhanden sein, welche gewerbegebietstypischen Gewerbebetrieben eine Zulässigkeit garantieren. Dies sollte noch ergänzt werden.</p> | <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Entsprechend der Aussagen des Lärm-schutzgutachtens wird eine Festsetzung zur Klarstellung des Sachverhalts noch ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich des Hintergrunds mit der Rechtsprechung entsprechend ergänzt.</p> |
| Amt für Umweltschutz/ Untere Naturschutz- behörde | <p>Artenschutz Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange verweisen wir auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 27.04.2022.</p> <p>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Die im Umweltbericht des Planungsbüros <i>Fischer</i> vom 07.03.2023 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 302.217 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist. Dadurch wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §15 Abs. 2 BNatSchG ausreichend kompensiert.</p> <p>Ergebnis Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|---|---|--|
| <p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz</p> | <p>I. Oberirdische Fließgewässer</p> <p>1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete</p> <p>1.1 Sachstand</p> <p>Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.</p> <p>1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>HQ_{extrem}-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>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.</p> <p>Dadurch ist sicherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt, 2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserisiko 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. | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilfläche ist im Zeichn. Teil entsprechend so festgesetzt. Zur Klarstellung wird eine Festsetzung hierzu noch redaktionell ergänzt.</p> |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|--|---|--|
| <p>zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz</p> | <p>Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind insoweit nichtig.</p> <p>II. Grundwasserschutz (Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „Bebauungsplan“, Kapitel 1)</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Bauen im Grundwasser</p> <p>1.1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind der höchste bekannte und der mittlere Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Folgende Bestimmungen sind als Hinweis in die bauplanungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplans aufzunehmen:</p> <p>Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt.</p> <p>Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.</p> <p>Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</p> <p>Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.</p> | <p>Dem B-Plan sowie dem Entwässerungskonzept wurden die langjährigen mittleren höchsten Grundwasserstände zugrunde gelegt, die dem Bodengutachten entnommen wurden. Ein entsprechender Hinweis wird noch in den Bebauungsvorschriften ergänzt.</p> <p>Dieser Hinweis ist bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten und wurde noch redaktionell ergänzt.</p> |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
| zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz | <p>III. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung Dem o.g. Bebauungsplan wird grundsätzlich zugestimmt. Die Antragsunterlagen für die erforderlichen wasserrechtlichen Einleitungserlaubnisse werden derzeit fachlich mit dem Planungsbüro Siggelkow abgestimmt.</p> <p>IV. Altlasten Wir verweisen auf die Stellungnahme des Landratsamts Ortenaukreis zur frühzeitigen Beteiligung vom 14. April 2022. Der dort aufgeführte Sachstand ist in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 14.04.2022 | <p>III. Altlasten <i>Im räumlichen Geltungsbereich der Erweiterung des Gewerbegebiets „Schaflache Süd“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis ein Altstandort bekannt. Auf dem Flst.Nr. 3625 befindet sich der Altstandort „Preussag / Erdölbohrung und -förderung“, Obj.-Nr. 03596. Die Bohrung und Förderung wurde von 1983 bis 1986 betrieben. 1993 erfolgte der Beschluss über die endgültige Stilllegung mit Verfüllung der Bohrlöcher. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wurde der Altstandort am 13. November 1997 verwaltungsintern beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 1“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Die Einstufung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert (archiviert) wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.</i></p> | <i>Das Flst.Nr. 3625 befindet sich südlich der Umgehungsstraße, somit weit außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.</i> |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|--|--|--|
| zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz | <p>Fachtechnische Beurteilung Die Kenntnisse über den genannten Altstandort sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können. Der aufgeführte Sachstand und nachfolgender Hinweis sind in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Hinweis Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.</p> <p>V. Hinsichtlich der Themen "Wasserversorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz u. Abfallrecht | <p>Für die bestehende und zukünftige Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets existiert bereits eine kritische Lärmvorbelastung durch benachbarte Gewerbeflächen, insbesondere durch die Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Schaflache Süd“. So sind an dem Wohngebäude Kieferweg 1 (Immissionsort a) die Referenzwerte nahezu ausgeschöpft und am Immissionsort e an der südlichen Spitze der Wohnbaufläche deutlich überschritten.</p> <p>In dem Gutachten Nr. 6641/851 des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom 16. November 2022 wurde daher das geplante Gewerbegebiet so emissionskontingentiert, dass dessen Zusatzbeitrag zur Gesamtlärmeinwirkung vernachlässigbar gering ist. Hierzu wurde zugrunde gelegt, dass der Immissionsanteil des Baugebiets die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreitet und somit gemäß Abschnitt 2.2 der TA Lärm die Immissionsorte nicht mehr im Einwirkungsbereich der von Anlagen ausgehenden Geräusche liegen.</p> <p>Wir empfehlen, eine Erläuterung zu dem angewandten Irrelevanzkriterium in der Begründung zu ergänzen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| Landratsamt Ortenaukreis Straßenverkehrsamt | Es bestehen keine Anregungen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Landratsamt Ortenaukreis Amt für Vermessung und Geoinformation | <p><u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen überwiegend mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Bezeichnung der Flurstücke 535 und 502 fehlt auf Plan 1. Wir bitten Sie, diese zu ergänzen.</p> <p>Wie von Ihnen bereits angedeutet, hat sich das Liegenschaftskataster im Bereich von Flurstück 502/18 verändert. Wir empfehlen den weiteren Planungen, einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Diese Daten können Sie ggf. bei Ihrem Auftraggeber oder gebührenpflichtig beim Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung (Vermessung-daten.offenburg@ortenaukreis.de) beziehen</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt <i>10 Beabsichtigte Maßnahmen</i> darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Grundlage für Umlegung und Grenzregelung sein soll. Bei Fragen zum Umlegungsverfahren und zur Vermessung langgestreckter Anlagen können wir die Gemeinde Neuried gerne beraten und unterstützen.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> | <p>Die Flst.Nrn. werden noch ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft | Wir haben bereits am 14.04.2022 zu o.g. Planung Stellung bezogen und halten an unseren dort vorgebrachten Bedenken fest. Zusätzlich weitere Bedenken bestehen nicht. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|---|---|--|
| zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft | 14.04.2022 <u>Flächeninanspruchnahme</u> Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,50 ha welche ackerbaulich genutzt werden. Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken handelt es sich um Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.9 + Begründung). Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Eine Existenzgefährdung der Bewirtschafter liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen. | Da es sich mit Ausnahme der Landwirtschaftsflächen westlich der Ortslage nur um Flächen der Vorrangflur Stufe 1 handelt, ist es nicht möglich, eine Siedlungsentwicklung ohne Beanspruchung dieser hochwertigen Landwirtschaftsflächen durchzuführen. Die Gemeinde Neuried ist sich der Inanspruchnahmen von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen durchaus bewusst. Daher wurden zur Offenlage der 9. Änd. des FNP, in der auch die gewerbliche Baufläche "GE Schaflache Süd - Erw." ausgewiesen wurde, der Umfang der neu ausgewiesenen Bauflächen nochmal reduziert. Bei den gewerblichen Bauflächen besteht ein größerer Bedarf, da bereits ortsansässige Betriebe Erweiterungsbedarf angemeldet haben. Mit der Ausweisung dieser Fläche kann die Gemeinde damit den kurz- und mittelfristig geplanten Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen Rechnung tragen. In der Abwägung muss die Gemeinde Neuried hier auch der Standortsicherung und damit auch der Arbeitsplatzsituation sowie der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen Rechnung tragen. |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|--|---|---|
| <p>zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft</p> | <p><u>Zerschneidung/Entwässerung</u> Im Teilbereich 2 des B-Plans verkürzt der geplante Entwässerungsgraben die landwirtschaftlichen Flurstücke erheblich. Dabei gehen nicht nur Flächen für den Graben an sich verloren, sondern auch den einzuhaltenden Abstand der Landwirte zum Gewässer. Diese Entwicklung ist für die Landwirtschaft nicht gut zu heißen. Wir bitten die Planung diesbezüglich noch einmal zu überdenken und eventuelle alternative Entwässerungen in Betracht zu ziehen.</p> <p><u>Ausgleich- und Kompensationsmaßnahmen</u> Derzeit sind noch keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen in den Planungen berücksichtigt. Sollten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, weisen wir schon jetzt darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt auszuschließen ist. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten.</p> <p>Die hochwertigen Standorte im Rheintal und seinen Nebentälern mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebiets ist nicht unproblematisch. In der Abwägung ist die im Plan dargestellte Lösung aus erschließungstechnischer Sicht die einzig machbare Lösung, um auch den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung zu tragen.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch Abbuchung der Ökokontomaßnahme "Ichenheim 'Jörgerwald' h2; Mittelwald" (AZ: 317.02.118) erbracht. Somit werden keine Landwirtschaftsflächen für die Kompensation der Eingriffe in Anspruch genommen.</p> |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|--|--|--------------------------------------|
| <p>zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft</p> | <p><i>Die sinnvolle Lenkung der Kompensation auf ertragsschwache Flächen oder naturschutzrelevante Flächen die tatsächlich für Kompensationsmaßnahmen geeignet sind, liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region. Da-her empfehlen wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz-, Natura 2000- und Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans zu lenken. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II - Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen - Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik <p><i>Untermuert wird die Bedeutung der Digitalen Flurbilanz Vorrangflur Stufe I und II durch § 15, Abs. 3 BNatschG. Demnach ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</i></p> | |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag | |
|--|--|---|-----------------------------|
| zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft | <p><i>Die Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange (§ 15 Abs. 3 BNatSchG) bedeutet weiterhin, dass eine Abwägung der für die Inanspruchnahme sprechenden naturschutzfachlichen Belange mit den agrarstrukturellen Gesichtspunkten vorzunehmen ist. Dabei sind agrarstrukturelle Belange, wie ausreichende Schlaggröße oder zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten einzubeziehen.</i></p> <p><i>Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.</i></p> <p><i>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.</i></p> <p><i>Weitere Anregungen und Bedenken bestehen zu den vorgelegten Planungen derzeit nicht.</i></p> | | |
| Landratsamt Ortenaukreis Amt für Waldwirtschaft | Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen. | Wird zur Kenntnis genommen. | |
| 4 Landratsamt Ortenaukreis Naturschutzbeauftragter Herr Michael Naber | Stellungnahme erfolgt zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde. | | |
| 5 badenovaNetze GmbH, Freiburg | 20.04.2023 | Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 14.03.2022 wurde in der Zusammenstellung der Stellungnahmen zur Kenntnis genommen. | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Behörde | | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|---|------------|--|---|
| 6 Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG, Lahr | 14.04.2023 | <p>Unsere Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt, mit den Festlegungen des Bebauungsplanes sind wir einverstanden.</p> <p>Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines digitalen Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns rechtzeitig den Beginn der Erschließungsarbeiten mit, sowie die damit beauftragte Firma. Wir werden prüfen, ob diese Firma unsere Kabel mitverlegen kann.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Offenburg | | Keine Stellungnahme | |
| 8 Polizeipräsidium Offenburg | 06.04.2023 | Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände oder Änderungsvorschläge gegenüber der Erweiterung des Bebauungsplanverfahrens „GE - Schaflache Süd“ - Erweiterung. Wir sind einverstanden. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 9 Wasserversorgungsverband Ried | | Keine Stellungnahme | |
| 10 Zweckverband Hochwasserschutz Schuttermündung | 11.04.2023 | <p>Der ZV HWS Schuttermündung nimmt den B-Plan zur Kenntnis.</p> <p>Da schlussendlich das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen über den Weidegraben in das Schütterle abgeführt wird, ist eine größtmögliche Entsiegelung des Gebiets gewünscht.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 11 Handwerkskammer Freiburg | | Keine Stellungnahme | |

| <i>Behörde</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|----------------------------|---|--|
| 12 IHK Südlicher Oberrhein | <p>11.04.2023</p> <p>Südöstlich an das bestehende Altenheimer Gewerbegebiet Schaflache Süd angrenzend sollen noch auf Gemarkung Altenheim weitere Gewerbeflächen ausgewiesen und hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ein 2. Teilbereich des Plans, zu dem wir keine Stellung beziehen, umfasst im Anschluss daran einen Entwässerungsgraben. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 3,5 ha ist für „die Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe“ vorgesehen. Zu einer bedarfsorientierten Bereitstellung von Gewerbeflächen sind selbstverständlich wie bisher keine Bedenken zu äußern*.</p> <p>Begrüßt wird, dass nun - wie von uns angeregt worden war - selbständiger Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen werden soll.</p> <p>Angeregt wird, BauNVO-konform auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zu verzichten und so den Betrieben - städtebaulich unschädlich - größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung ihrer Firmenareale innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (sowie innerhalb der GRZ) gewähren zu können.</p> <p>Zudem wird wie bisher angeregt, die günstige Gelegenheit zu nutzen und gemeinsam mit den ansiedlungswilligen Betrieben nach einer Lösung zu suchen, die erforderlichen Mitarbeiter- und Besucherstellplätze betriebsübergreifend zu bündeln bzw. zu zentralisieren, bspw. durch ein gemeinsames Parkdeck, sodass den Unternehmen für ihre wertschöpfenden Betriebsprozesse in Summe mehr tatsächliche „Gewerbefläche“ zur Verfügung stehen würde und somit eine Win-Win-Situation entstünde. (Auf Plansatz 4.1.2 (4) G Regionalplan wird hingewiesen.) Falls die Gemeinde Eigentümer der Flächen ist, könnte dies auch vertraglich geregelt werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die GFZ wird für die Erhebung der Beiträge benötigt, so dass nicht darauf verzichtet werden kann.</p> <p>Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis, sieht aber die Schwierigkeit in der Tatsache, dass sich nicht alle Betriebe gleichzeitig ansiedeln werden. Die Unterbringung von Mitarbeiter- und Besucherstellplätzen und Tiefgaragen und Parkdecks ist wünschenswert, ist aber im Hinblick auf hohe Grundwasserstände oftmals nicht realisierbar und gerade bei kleineren Betrieben wirtschaftlich nicht realisierbar.</p> |

| <i>Behörde</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|---|---|---|
| zu 12 IHK Südlicher Oberrhein | <p>Hinweise: *: Die „Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe“ beinhaltet u.E. einen Widerspruch in sich. Stattdessen könnte es sich um eine Verlagerung bereits ortsansässiger Betriebe an einen neuen Standort, die Eröffnung eines zusätzlichen Standortes in Neuried oder um eine räumliche Erweiterung angrenzender Firmen(areale) handeln. Es wird um Klarstellung gebeten. Welche konkreten Anfragen bestehen?-</p> <p>In der Begründung wird auf S. 2 versehentlich von „ausgewiesen“, anstelle von „ausgeschlossen“ gesprochen.</p> | <p>Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage kann keine Aussage zu konkreten Anfragen getroffen werden. Es ist korrekt, dass es sich bei einigen Betrieben ggf. auch um eine Verlagerung handeln könnte. Da es sich hierbei nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, müssen hierzu auf B-Planebene noch keine verbindlichen Aussagen getroffen werden. Die Gemeinde hat bei der Ansiedlung von Betrieben im neuen Gebiet im Blick, wenn bei einer Verlagerung in der Folge dann z.B. Flächen in der Innerortslage freiwerden, u.U. dann eine Gemengelage aufgelöst wird und die Flächen ggf. einer Wohnnutzung zugeführt werden können.</p> <p>Der Schreibfehler wird korrigiert.</p> |
| 13 Handelsverband Südbaden e.V. | Keine Stellungnahme | |
| 14 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | Keine Stellungnahme | |
| 15 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr | 11.04.2023 Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 16 BUND Ortenaukreis | Keine Stellungnahme | |

| Behörde | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|---|---------------------|---|
| 17 Bund für Umwelt u. Naturschutz Ortsgruppe Neuried | Keine Stellungnahme | |
| 18 Landesnaturschutzverband BW | Keine Stellungnahme | |
| 19 Freiwillige Feuerwehr Neuried | Keine Stellungnahme | |
| 20 Gemeinde Hohberg | Keine Stellungnahme | |
| 21 Gemeinde Friesenheim | Keine Stellungnahme | |

| Private | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| 1 Bürger 1 | <p>10.04.2023 Ich beziehe mich auf die im obigem Betreff bezeichnete Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neuried vom 31.03.2023 und erhebe bezogen auf mein obig aufgeführtes Grundstück/Ackerland fristgerecht</p> <p>Einspruch/Widerspruch Stellungnahme/Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es ist nicht einzusehen, dass von meinem Grundstück/Ackerland eine geringe Teilfläche mit im Bebauungsplan einbezogen wird. Genau diese Teilfläche wurde die Zufahrt auf mein Grundstück/Ackerland zur Bewirtschaftung durch den Pächter verschließen oder zumindest rein bewirtschaftungsbezogen erheblich beeinträchtigen. Weiter wurde die beträchtlich verbleibende Ackerfläche des Grundstücks dadurch eine deutliche Wertminderung erfahren! Ich habe im persönlichen Gespräch in der Gemeindeverwaltung Neuried am 28.10.2021 dieser bereits, unter Zeugenschaft, den Herren Moser und Strosack angeboten, das komplette Grundstück/Ackerland zu einem für mich akzeptablen Preis zu kaufen (entsprechend dem Preis für Bauerwartungsland - geplante Erweiterung des Gewerbegebiets). Dies wurde leider abgelehnt. Ich stehe hier weiterhin zu meinem Angebot 2. Unter Einbezug der Schutzgüter "Fläche" und "Boden" ist aus meiner Sicht eine Umplanung unter Ausschluss meines betroffenen Grundstücks/Ackerlands geboten. So können hier sicherlich insgesamt verträglichere Varianten geprüft und umgesetzt werden. Bitte veranlassen Sie dies und weisen mir dies entsprechend nach. <p>Bitte nehmen Sie meine Stellungnahme zu den Unterlagen und berücksichtigen diese bei der Beschlussfassung für den B-Plan in meinem Sinne!</p> | <p>Der Plan wurde vom Grundstückseigentümer falsch gelesen, das Flurstück wurde <u>definitiv nicht</u> in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen.</p> <p>Die Planzeichenverordnung gibt vor, dass der Geltungsbereich mit einer gestrichelten Linie umschlossen wird, die außerhalb der Grundstückslinie liegt. Dies hat hier zu einer Fehlinterpretation durch den Grundstückseigentümer geführt. Durch die Verschwenkung des Entwässerungsgrabens wird das genannte Flurstück <u>nicht</u> tangiert.</p> |

Zusammengestellt: Freiburg, den 16.05.2023 LIF-ba-ta 113Töb04.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
 Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbueroefischer.de
 Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbueroefischer.de