



Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

info@planungsbuerofischer.de

**Baurechtsamt
Bauleitplanung**

Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten Mo.-Fr. 08:30 – 12:00 Uhr
Do. 13:00 – 18:00 Uhr

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: P2021042/12
Unsere Nachricht vom:
Bearbeitet von: Herr Manz
Zimmer: 244 A
Telefon: 0781 805 1221
Telefax: 0781 805 9633
E-Mail: stephan.manz@ortenaukreis.de
Datum: 04.06.2021

**1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Freizeitgelände Alte Weide“, Neuried-Altenheim
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 26.04.2021 haben Sie uns über die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

*** Baurechtsamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Manz

Telefonnummer: 0781 805 1221

Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§§ 8 Abs. 2 und 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB in einem parallelen Verfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung und der Nachweise in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf Folgendes hin:

Nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sind Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind ortsüblich bekannt zu machen. Hierzu gehören auch vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange. Sollten in der öffentlichen Bekanntmachung umweltbezogene Informationen fehlen, handelt es, sich je nach Umfang der fehlenden Informationen, um einen nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlichen Formfehler.



Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Ziffern 1.1 und 4: Der Begriff „Versorgungsstation“ könnte noch etwas näher definiert werden. Sind darunter Hochbaulich in Erscheinung tretende bauliche Anlagen zu verstehen (z.B. sanitäre Anlagen) oder lediglich Anlagen für die Ver- und Entsorgung?

Zeichnerischer Teil:

Dort könnte der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans noch dargestellt werden.

Begründung:

Ziffer 4.5: Planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft rechtlich zu sichern. Im Falle des Antrags auf Genehmigung des Bebauungsplans ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Offenlage in die textlichen Festsetzungen einzufügen.

Auch sollte auf das Ergebnis der fachlichen Inhalte der Natura 2000 - Verträglichkeits-Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Abschätzung in der Begründung eingegangen kurz dargelegt werden, dass eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Aspekte sowie eine Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH- und Vogelschutzgebiets nicht auftreten.

*** Vermessung und Flurneuordnung**

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Lienhard

Telefonnummer: 0781 805 1858

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

Wir empfehlen lediglich, die Flurstücks Nr. 1870/2 des betroffenen Flurstücks noch zu ergänzen.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Blanke

Telefonnummer: 0781 805 1903

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungs-verfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

*** Amt für Landwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Krüger

Telefonnummer: 0781 805 7130

Stellungnahme wird direkt versandt.

*** Amt für Waldwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Voß

Telefonnummer: 0781 805 7208

Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.

Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

*** Straßenverkehr und ÖPNV**

Ansprechpartner/-in: Frau Stortz

Telefonnummer: 0781 805 1301

Es bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Sollte die verkehrsrechtliche Anordnung einer Beschilderung oder Markierung erforderlich sein, bitten wir um rechtzeitige Antragstellung inklusive Beschilderungs- und Markierungsplan.

*** Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

Ansprechpartner/-in: Herr Pack

Telefonnummer: 0781 805 9531

Im Hinblick auf die städtebauliche Konzeption sowie aus touristischer und wirtschaftlicher Sicht sind die räumliche Bündelung der Freizeitnutzungen und die symbiotische Wechselwirkung von Wohnmobilstellplatz und Gastronomiebetrieb sicherlich positiv zu sehen.

Wir gestatten uns aber darauf hinzuweisen, daß die geplante Konstellation lärmschutztechnisch Konfliktpotenzial in sich birgt. Durch den gastronomischen Betrieb mit Außenbewirtschaftung ist mit Schallimmissionen im Plangebiet zu rechnen, die insbesondere in den Nachtstunden (22.00 bis 06.00 Uhr) problematisch sind. Die im Umweltbericht geäußerte Interpretation der Natura 2000-Vorprüfung, „*daß mit keinen erheblichen Lärmauswirkungen zu rechnen ist*“, können wir für diesen Punkt nicht ohne weiteres mittragen.

Wir empfehlen, die Lärmthematik im Zuge des weiteren Planverfahrens, spätestens aber im Genehmigungsverfahren für den Wohnmobilstellplatz zu betrachten.

Rechtsgrundlage

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

*** Amt für Umweltschutz**

Ansprechpartner/-in: Frau Böhler

Telefonnummer: 0781 805 1357

Stellungnahme wird nachgereicht.

*** Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Der mit Schreiben vom 26. April 2021 übersandte Bebauungsplanvorentwurf in der vorgeschlagenen Form unsere Zustimmung.

A)

Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

Ergänzungen/Anmerkungen sind aus Sicht der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung nicht erforderlich.

B)

Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen,

welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Manz