Gemeinde Berghaupten
Ortenaukreis

Der Bürgermeister

Bürgermeisteramt · Postfach 11 10 · 77792 Berghaupten

An
die Mitglieder
des Gemeinderats

Sachbearbeiter: **Philipp Clever**
Durchwahl: **07803 / 96 77-20**
E-Mail: **philipp.clever@berghaupten.de**

Telefon Zentrale: **07803 / 96 77-0**
Telefax: **07803 / 96 77-10**

Im Schriftverkehr bitte stets angeben

Datum: **31.03.2021**
Aktenzeichen: **022.3**
Ihre Nachricht vom:
Ihr Zeichen:

Einladung zur Gemeinderatssitzung

Die Mitglieder des Gemeinderats werden zu einer öffentlichen Sitzung eingeladen auf

Montag, den 12. April 2021,
um 18.30 Uhr in der Schlosswaldhalle, Stiegelmattstr. 4

Zur Beratung kommen folgende Punkte:

I. Öffentlicher Teil (18.30 Uhr)

1. Fragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu Gemeindeangelegenheiten

2. Anfragen aus der Mitte des Gemeinderats

3. Stellungnahme zu Bauanträgen:
   a) Neubau einer Garage, Talstraße 47a
   b) Neubau eines Carports, Bergwerkstraße 24
   c) Abbruch und Neuaufbau des Dachgeschosses sowie Anbau einer Stahltreppe, Talstraße 34

4. Änderung des Bebauungsplanes „Schloßbünd“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
   a) Behandlung der Stellungnahmen aus der durchgeführten öffentlichen Auslegung und Anhörung der berührten Träger und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2, 3 BauGB
   b) Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

PortalGemeinde Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord

Hausanschrift: Rathausplatz 2, 77791 Berghaupten
im Internet: www.berghaupten.de
E-Mail: gemeinde@berghaupten.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Kinzigtal
IBAN: DE 44 6645 1346 0000 0105 54, SWIFT-BIC: SOLADES1GEB
Volksbank Lahr eG
IBAN: DE 41 6829 0000 0038 0037 04, SWIFT-BIC: GENODE61LAH

Sprechzeiten der Gemeindeverwaltung im Rathaus:
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Nachmittags:
Mo. von 14.00 - 16.00 Uhr
Mi. von 16.00 - 18.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Zertifikat seit 12/2011
Audit familiengerechte Kommune

5. Generierung von Ökopunkten im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen für Bebauungspläne und Baumaßnahmen
   Hier: Beschlussfassung über die im Ortstermin erörterten Maßnahmen

6. Antrag der Stadt Gengenbach auf Abweichung von den Zielsetzungen einer regionalen Grünzäsur des Regionalverbands Südlicher Oberrhein (Zielabweichungsverfahren Regionalplan)

7. Annahme von Spenden

8. Mitteilungen der Verwaltung

Achtung: Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie findet die Sitzung erneut in der Schlosswaldhalle statt, um sämtliche Hygienevorschriften und Vorsichtsmaßnahmen wie z.B. das Abstandsgebot erfüllen zu können. Alle Teilnehmer inkl. Mitglieder des Gemeinderats, Beschäftigte der Verwaltung, Gastredner, Zuhörer etc. sind dazu verpflichtet, während des gesamten Aufenthalts in der Halle eine FFP2- / KN95-Maske zu tragen, die im Einzelfall vom Veranstalter gestellt werden kann (eine geringe Anzahl wird vorgehalten).

Mit freundlichen Grüßen

(Clever)
Bürgermeister

Gemeinde Berghaupten
Vorlage zur Gemeinderatssitzung

Termin	**Tagesordnungspunkt**	**Aktenzeichen/Bearbeiter**
12. April 2021	Öffentlich 3 a)	632.21 Bauakte Talstraße 47a / Frau Lienhard

Stellungnahme zu Bauanträgen
Hier: Neubau einer Garage, Talstraße 47a

Sachverhalt und Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung „Im Tal“ und ist nach § 34 BauGB (Innerortsbereich) zu bewerten. Der Bauherr hat an dem geplanten Standort bereits eine Baugenehmigung für einen Carport. Nun möchte man den Carport durch eine Garage ersetzen. Hierzu wurden Nachtragspläne eingereicht. Das Bauvorhaben liegt im Überschwemmungsgebiet. Das Amt für Wasserwirtschaft hat dem Antrag auf Bauen im Überschwemmungsgebiet zugestimmt.

Die Verwaltung hat keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

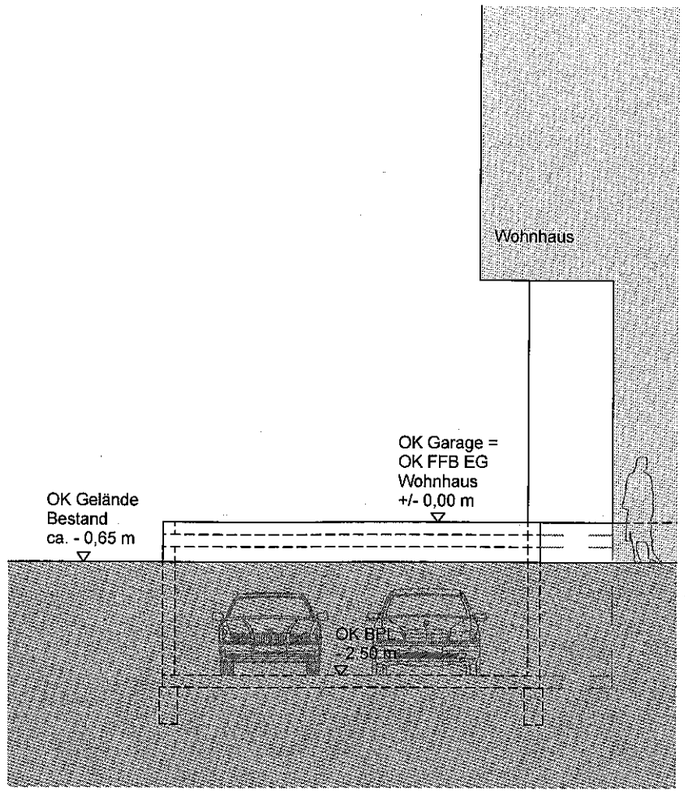
Dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung wird zugestimmt.

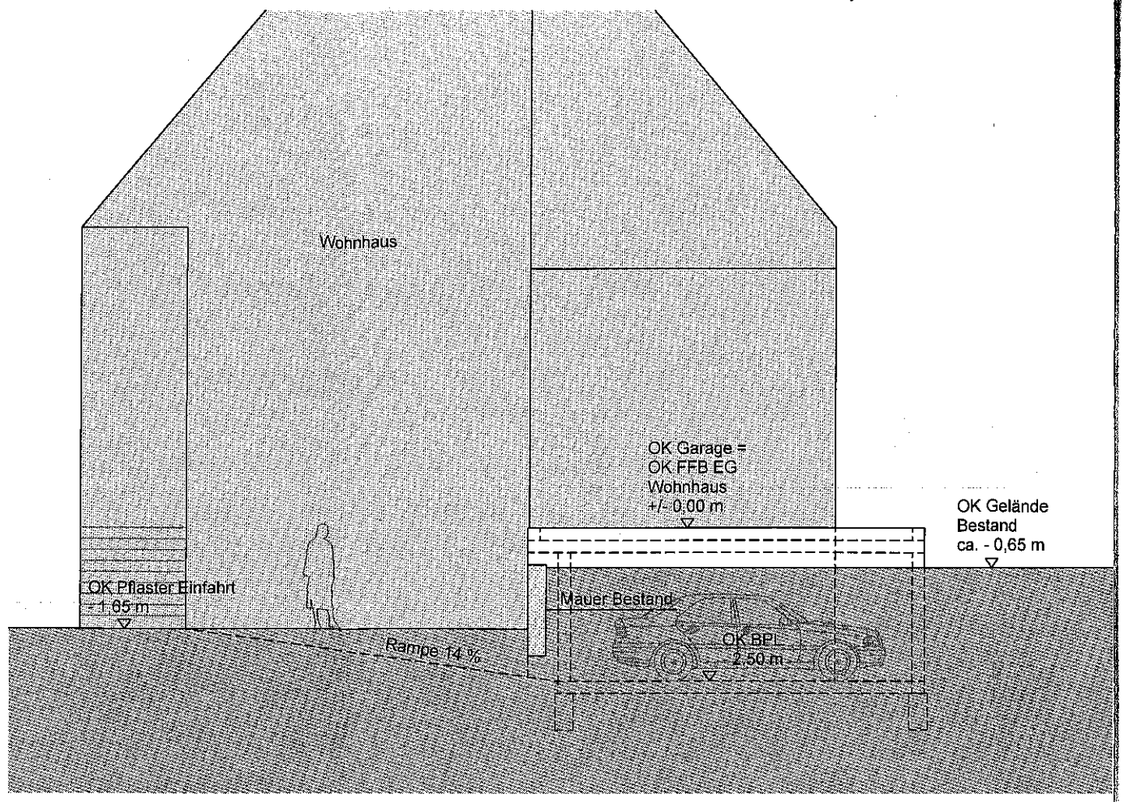
Geänderter Beschlussantrag:

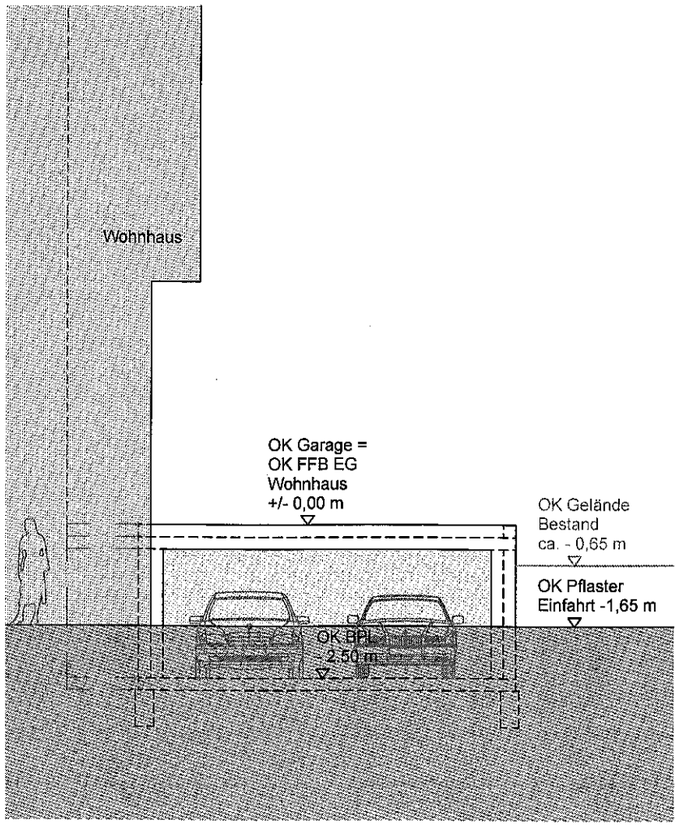
Entscheidung:

Stimmberechtigt sind:
Gem. § 18 GO abgetreten:
Grund:

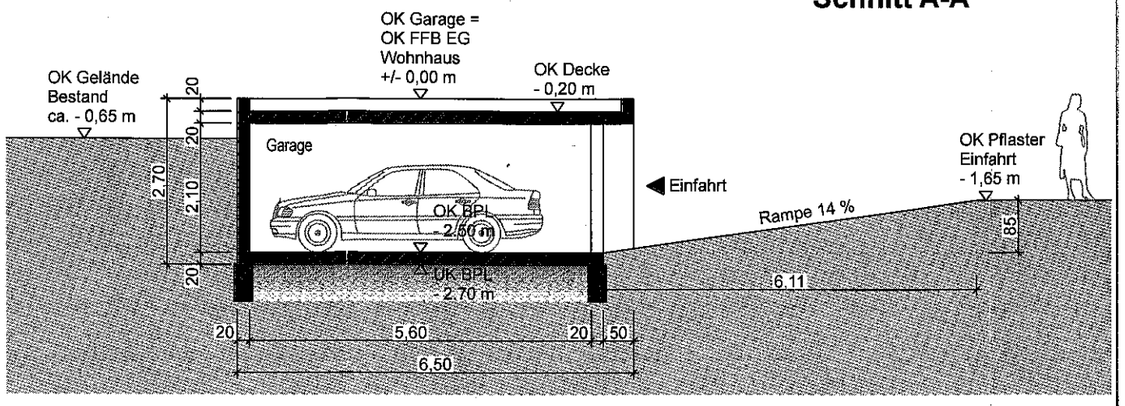
Einstimmig	**Mehrheitlich**	**ja**	**Nein**	**Enthaltung**


Wohnhaus
OK Garage =
OK FFB EG
Wohnhaus
+/- 0,00 m
OK Gelände
Bestand
ca. - 0,65 m
OK BPL
- 2,50 m


Wohnhaus
OK Garage =
OK FFB EG
Wohnhaus
+/- 0,00 m
OK Gelände
Bestand
ca. - 0,65 m
OK Pflaster Einfahrt
- 1,65 m
Mauer Bestand
Rampe 14 %
OK BPL
- 2,50 m


Wohnhaus
OK Garage =
OK FFB EG
Wohnhaus
+/- 0,00 m
OK Gelände
Bestand
ca. - 0,65 m
OK Pflaster
Einfahrt -1,65 m
OK BPL
- 2,50 m

Schnitt A-A


OK Garage =
OK FFB EG
Wohnhaus
+/- 0,00 m
OK Decke
- 0,20 m
OK Gelände
Bestand
ca. - 0,65 m
20
20
2,70
2,10
20
Garage
OK BPL
- 2,50 m
OK BPL
- 2,70 m
Einfahrt
Rampe 14 %
OK Pflaster
Einfahrt
- 1,65 m
85
6,11
20
5,60
20
50
6,50

Gemeinde Berghaupten
Vorlage zur Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
12. April 2021	Öffentlich 3 b)	632.21 Bauakte Bergwerkstraße 24/ Frau Lienhard

Stellungnahme zu Bauanträgen
Hier: Neubau eines Carports, Bergwerkstraße 24

Sachverhalt und Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu bewerten. Der Bauherr beantragt den Neubau eines Carports.

Die Verwaltung hat keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung wird zugestimmt.

Geänderter Beschlussantrag:

Entscheidung:

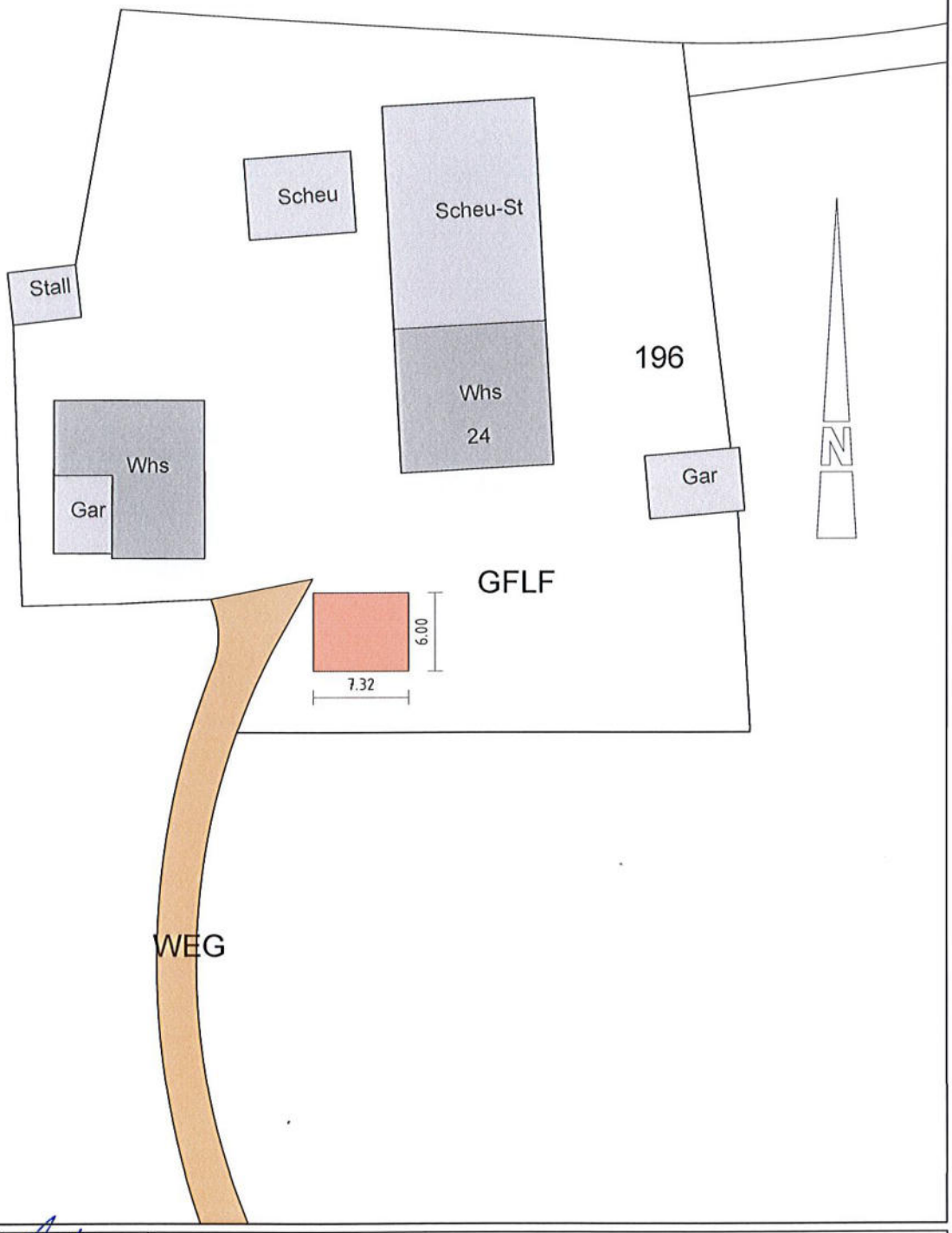
Stimmberechtigt sind:
Gem. § 18 GO abgetreten:

Grund:

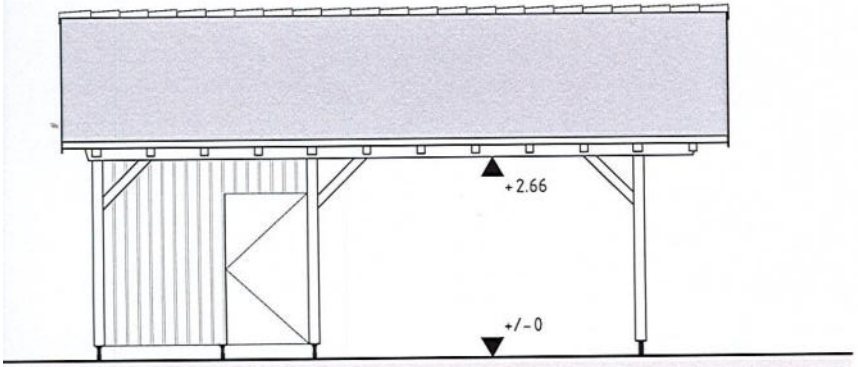
Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung

Lageplan zum Bauantrag

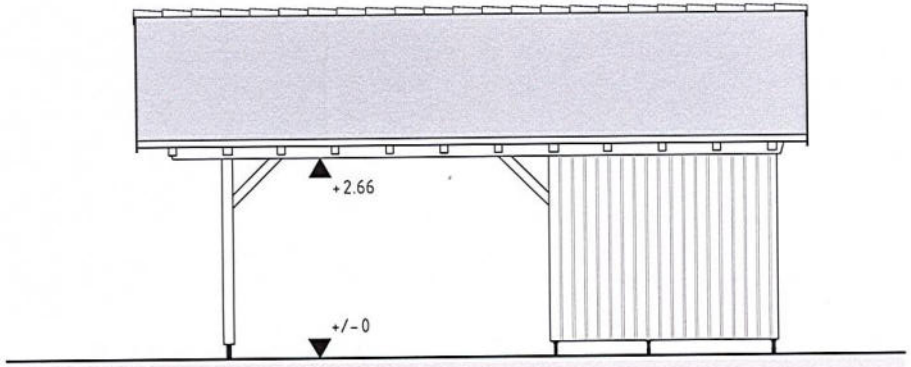
zeichnerischer Teil nach § 4 LBOVVO



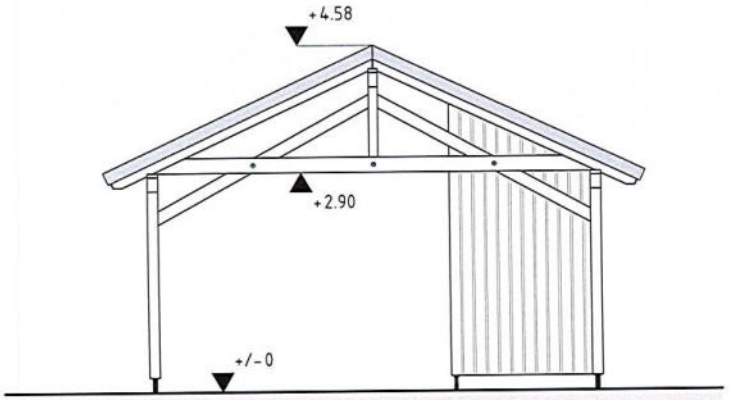
Lageplan	M: 1:500.00	Bauvorhaben:	Neubau Carport
	01.02.2021	Bauherr:	Müller Klaus Bergwerkstraße 24 77791 Berghaupten
Wußler Holzbau GmbH Santis-Claus-Str. 5 Tel: 07803/2810 77723 Gengenbach Fax 07803/7998		Bauort:	Berghaupten Flurstück 196



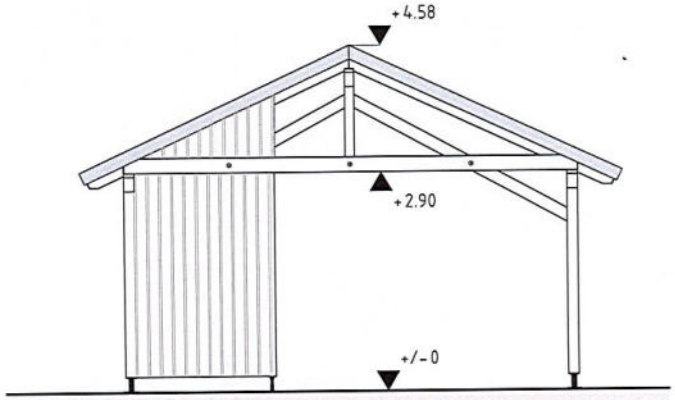
ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST

Gemeinde Berghaupten
Vorlage zur Gemeinderatssitzung

Termin	**Tagesordnungspunkt**	**Aktenzeichen/Bearbeiter**
12. April 2021	Öffentlich 3 c)	632.21 Bauakte Talstr. 34 / Frau Lienhard

Stellungnahme zu Bauanträgen:
Hier: Abbruch und Neuaufbau des Dachgeschosses, Anbau eines Balkons sowie einer Stahltreppe, Talstraße 34

Sachverhalt und Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenortsbereich und ist nach § 34 BauGB zu bewerten. Der Bauherr beantragt den Abbruch und Neuaufbau des Dachgeschosses, den Anbau eines Balkons sowie einer Stahltreppe seitlich des Gebäudes als direkten Zugang zum Dachgeschoss. Damit dies möglich gemacht werden kann, wird ein Teil des Nebengebäudes abgerissen.

Die Verwaltung hat keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung wird zugestimmt.

Geänderter Beschlussantrag:

Entscheidung:

Stimmberechtigt sind:
Gem. § 18 GO abgetreten:
Grund:

Einstimmig	**Mehrheitlich**	**ja**	**Nein**	**Enthaltung**

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Ortenaukreis
Vermessungsbehörde
Kronenstraße 29
77652 Offenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 31.01.2020

Flurstück: 47/2
Flur:
Gemarkung: Berghaupten

Gemeinde: Berghaupten
Kreis: Ortenaukreis
Regierungsbezirk: Freiburg

Stadt Gengenbach
Untere Baurechtsbehörde
Eing.: 25. FEB. 2021

BAUANTRAG

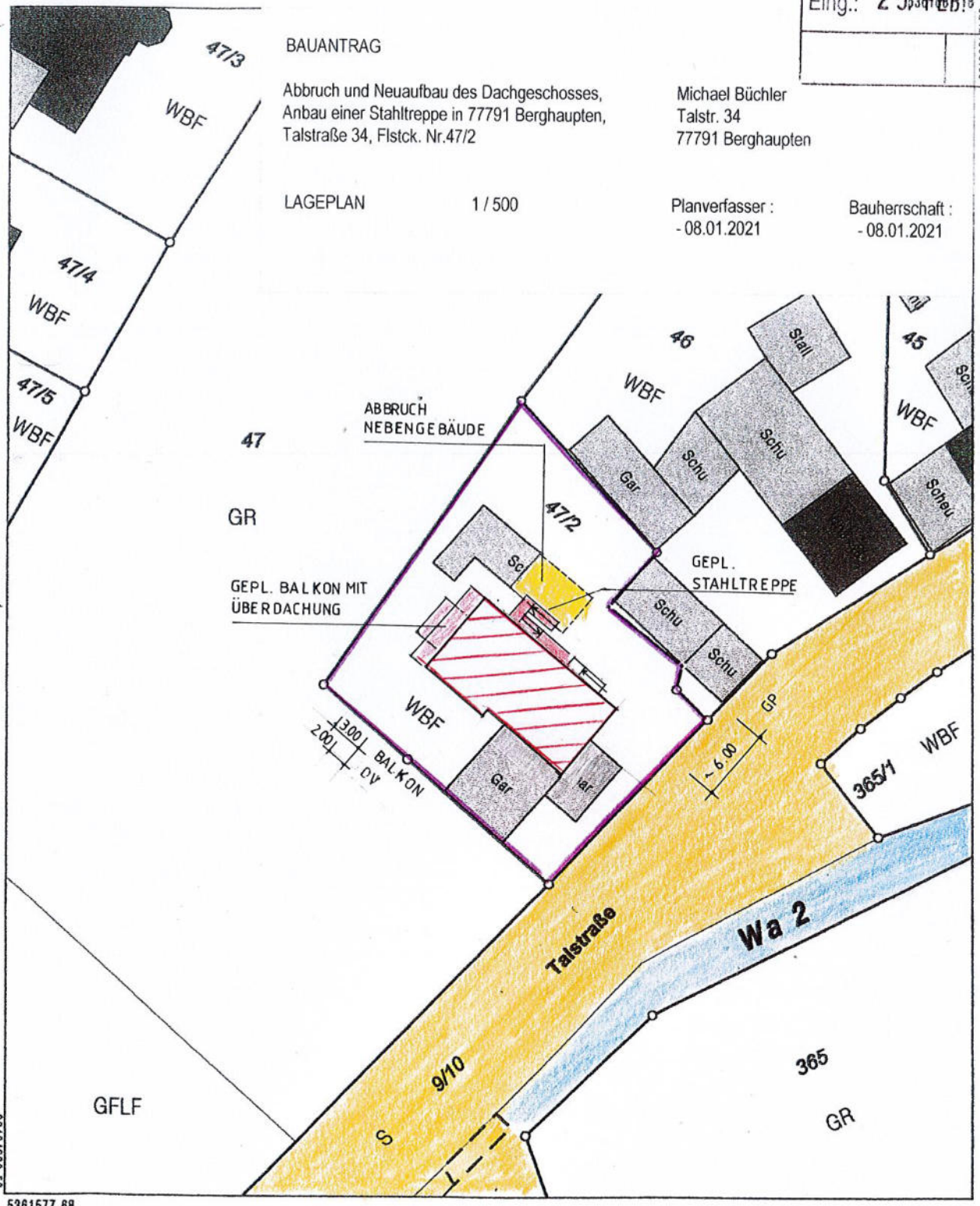
Abbruch und Neuaufbau des Dachgeschosses, Anbau einer Stahltreppe in 77791 Berghaupten, Talstraße 34, Flstck. Nr.47/2

Michael Büchler
Talstr. 34
77791 Berghaupten

LAGEPLAN 1 / 500

Planverfasser : - 08.01.2021

Bauherrschaft : - 08.01.2021

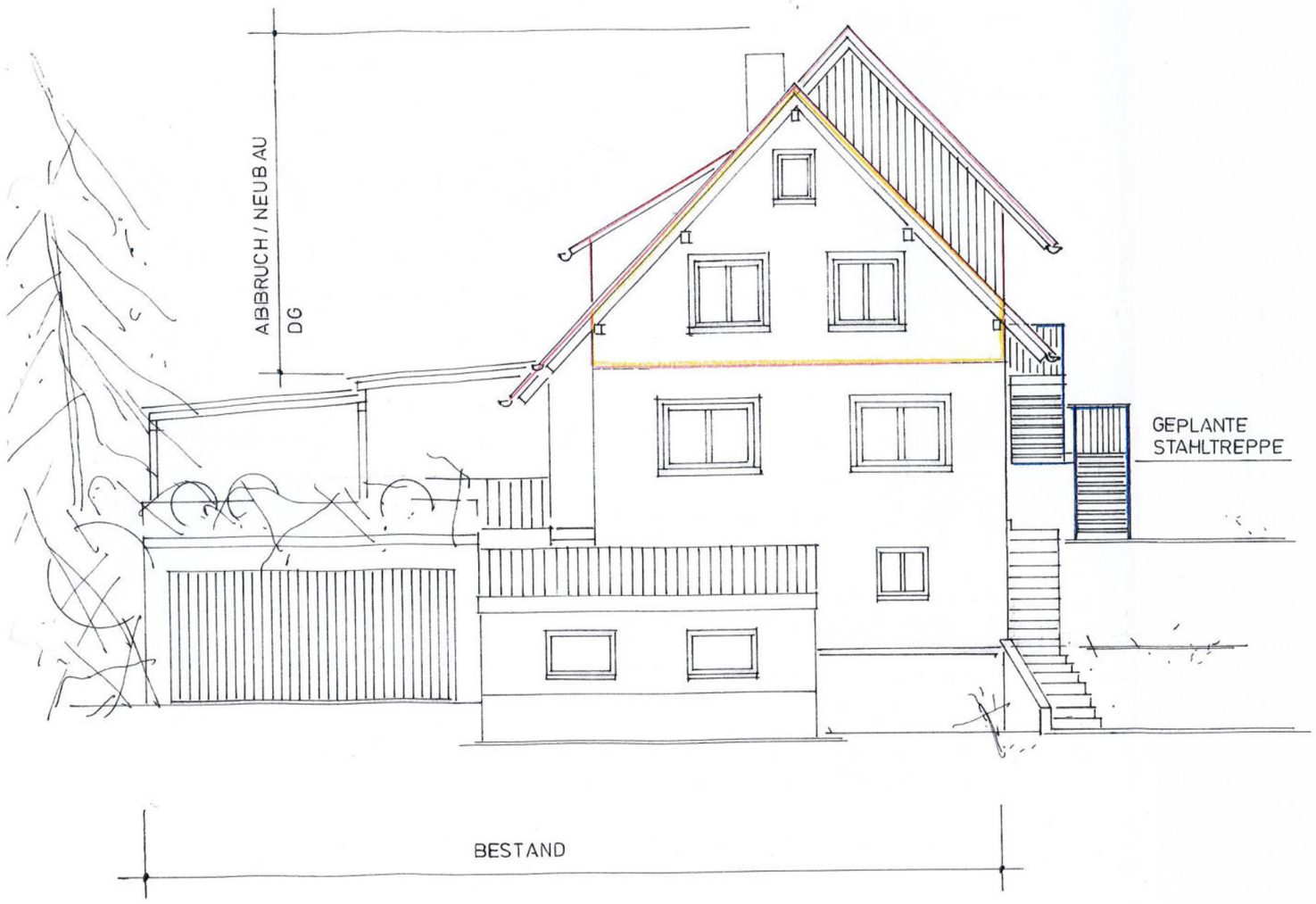


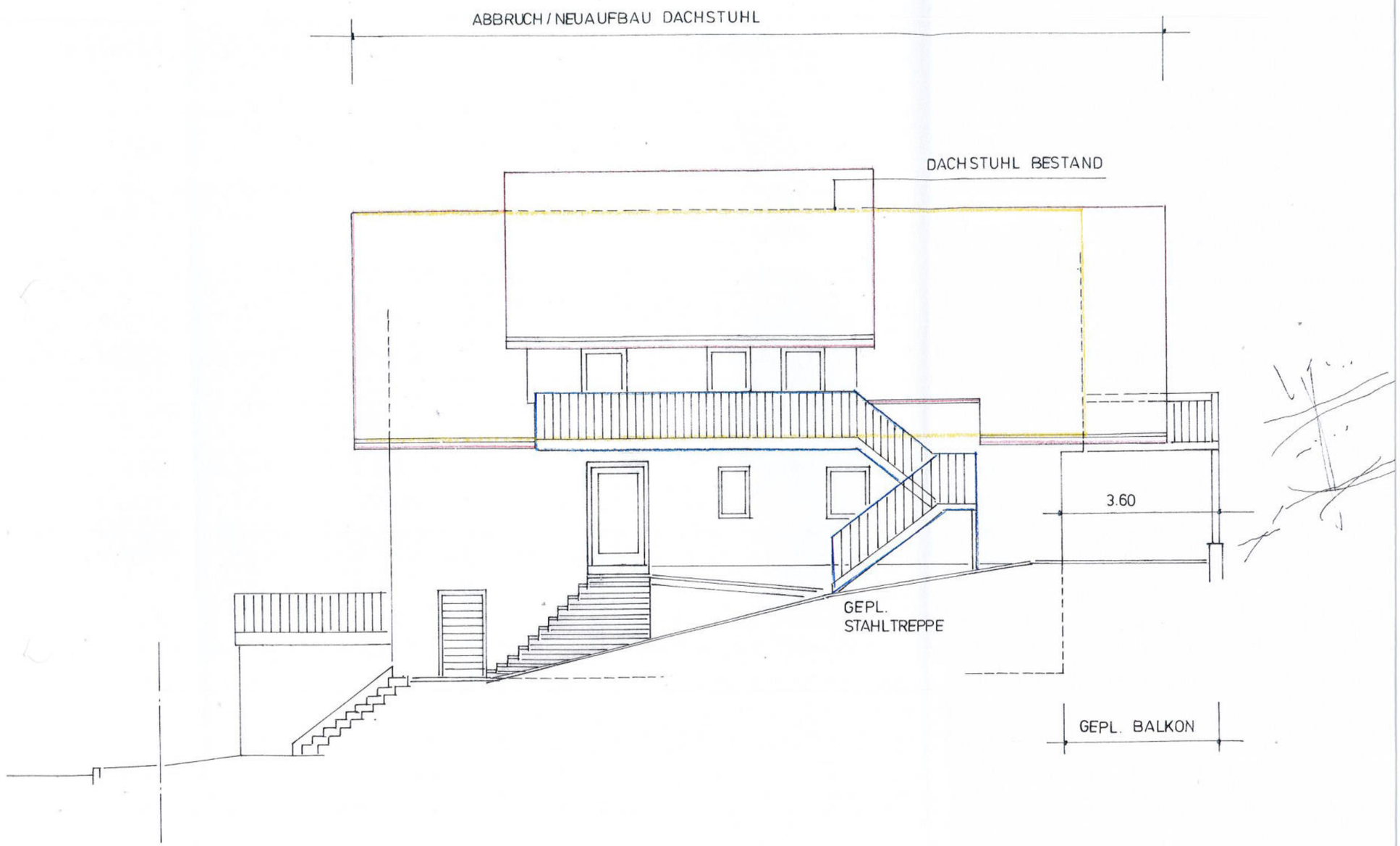
5361577.68

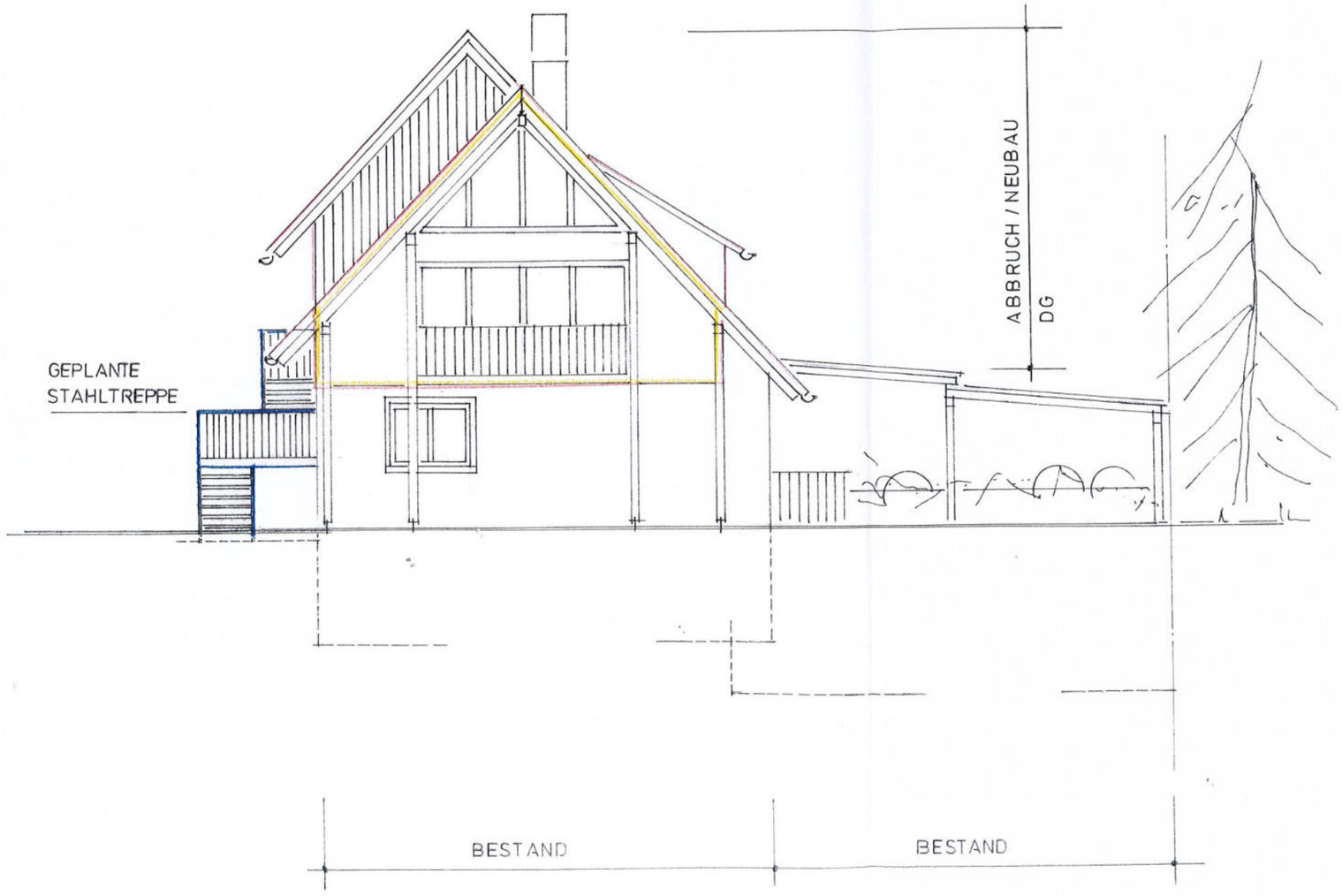
3242822.60

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

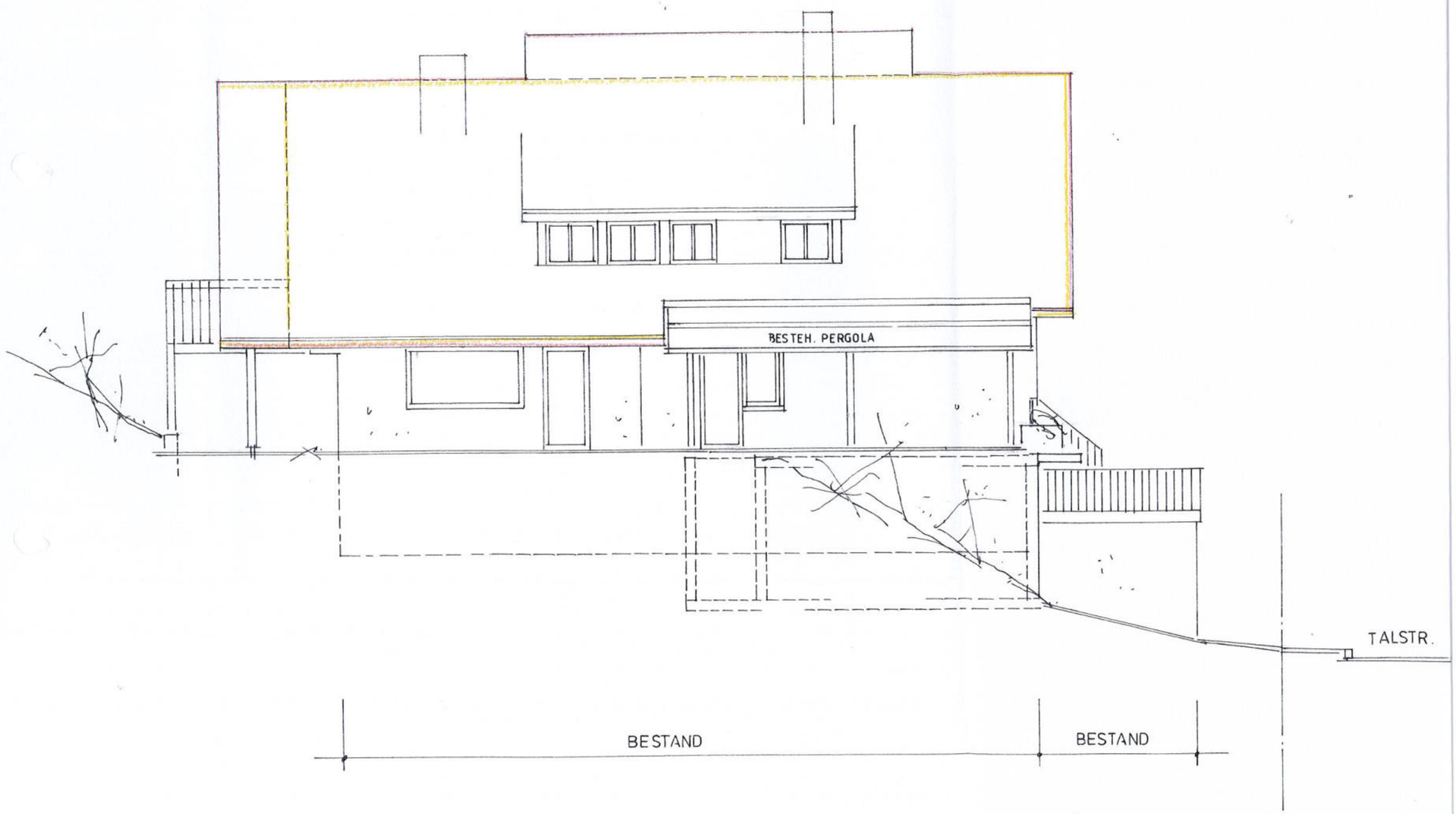
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.


ABBRUCH / NEUBAU
DG
GEPLANTE
STAHLTREPPE
BESTAND


ABBRUCH / NEUAUFBAU DACHSTUHL
DACHSTUHL BESTAND
3.60
GEPL.
STAHLTREPPE
GEPL. BALKON


GEPLANTE
STAHLTREPPE
ABBRUCH / NEUBAU
DG
BESTAND
BESTAND

ABBRUCH / NEUAUFBAU DACHSTUHL MIT GAUPEN



Gemeinde Berghaupten
Vorlage zur Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
12. April 2021	Öffentlich 4	621.41 „Schlossbünd I“ / Frau Lienhard

Änderung des Bebauungsplanes „Schloßbünd “ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
a) Behandlung der Stellungnahmen aus der durchgeführten öffentlichen Auslegung und Anhörung der berührten Träger und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2, 3 BauGB
b) Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Sachverhalt und Begründung:

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 01. Februar 2021 hat der Gemeinderat die Durchführung der öffentlichen Auslegung und die Anhörung der berührten Träger und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 4. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung der Entwürfe erfolgte durch Anschlag an der Verkündigungstafel in der Zeit vom 06. Februar 2021 für die Dauer einer Woche mit Hinweis im Amtsblatt Nr. 5 vom 05. Februar 2021. Der Entwurf mit Begründung war in der Zeit vom Montag, den 15. Februar 2021 bis einschließlich Freitag 18. März 2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Zusätzlich standen die Planunterlagen auf der Homepage der Gemeinde zur Verfügung. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09. Februar 2021 über die Auslegung des Entwurfs in Kenntnis gesetzt. Eine Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger mit Beschlussvorschlag der Verwaltung und des Planers ist den Sitzungsunterlagen angeschlossen. Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangenen, die eine erneute Offenlage erforderlich machen.

Die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Schlossbünd im vereinfachten Verfahren, mit Begründung kann nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

a) **Den Empfehlungen der Verwaltung und des Planers zu den einzelnen Stellungnahmen wird entsprochen.**

b) **Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Schlossbünd im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**

Geänderter Beschlussantrag:

Entscheidung: **Stimmberechtigt sind:** **Gem. § 18 GO abgetreten:**
Grund:

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
1	**Regierungspräsidium Freiburg** **Abt. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen** **Bissierstr. 7, 79114 Freiburg** Keine Stellungnahme abgegeben.	
2	**Regierungspräsidium Freiburg** **Abt. 3 Landwirtschaft** Keine Stellungnahme abgegeben.	
2	**Regierungspräsidium Freiburg** **Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr** **Bissierstr. 7, 79114 Freiburg** Keine Stellungnahme abgegeben.	
4	**Regierungspräsidium Freiburg** **Abteilung 5** **Bissierstraße 7, 79114 Freiburg** Keine Stellungnahme abgegeben.	
5	**Regierungspräsidium Freiburg** **Forstdirektion** **Bertoldstr. 43, 79098 Freiburg** Schreiben vom 15.02.2021 durch das o. g. Bebauungsplanverfahren werden forstfachliche und -rechtliche Belange nicht tangiert. Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.	 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
6	**Regierungspräsidium Freiburg** **Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** **Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br.** Keine Stellungnahme abgegeben.	
7	**Regierungspräsidium Stuttgart** **Abt. 8 – Denkmalpflege** **Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen** Keine Stellungnahme abgegeben.	
8	**Landratsamt Ortenaukreis** **Vermessung und Flurneuordnung** **Kronenstraße 29, 77652 Offenburg** Keine Stellungnahme abgegeben.	
9	**Landratsamt Ortenaukreis** **Badstraße 20, 77652 Offenburg** Schreiben vom 18.03.2021 **I. Baurechtsamt** Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne) auf dem Postweg zukommen zu lassen. Entsprechend Seite 2 unseres Schreibens vom 07.10.2020 senden	 Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	Sie uns die dort genannten Unterlagen bitte auch elektronisch an die angegebene Mailadresse. Es werden folgende Anregungen vorgebracht:	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Begründung:</u> Die Ausführungen in Ziffer 2.3, Absatz 2 sind falsch. § 78 Abs. 3 WHG enthält Vorgaben für die Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet, nicht für Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet. Diese finden sich, wie in Absatz 4 beschrieben in § 78 Abs. 5 WHG. Absatz 2 ist anzupassen. Es ist auch zu prüfen, ob hinsichtlich der Überplanung einer Fläche, die in einem Überschwemmungsgebiet liegt, von der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB Gebrauch gemacht werden muss.	Der Anregung wird entsprochen. Die Ausführung in der Begründung wird auf den § 78 Abs. 5 WHG angepasst. Es ist festgeschrieben, dass die Ausführung des Bauvorhabens hochwasserangepasst erfolgen muss. Somit werden konkrete Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes nicht benötigt. Das Gebäude ist in der Ausführungsplanung entsprechend auszubilden.
	Ziffer 4.1: Die Aussage ist falsch. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, somit im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB.	Der Anregung wird entsprochen. Ziffer 4.1 wurde entsprechend angepasst.
	II. Vermessung und Flurneuordnung, Außenstelle Wolfach <u>untere Vermessungsbehörde:</u>	
	Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u>	
	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	III. Amt für Landwirtschaft Zur vorgelegten Planung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	IV. Amt für Waldwirtschaft Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
	V. Straßenverkehr und ÖPNV Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.
	VI. Straßenbauamt Zu der Änderung des Bebauungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.
	VII. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	VIII. Amt für Umweltschutz **Artenschutz**	
	Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG sind generell zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schlossbühnd I“ sind Änderungen der Anzahl der Vollgeschoße und Gestalterische Änderung der Dachform und der Wandhöhen vorgesehen. Dadurch wird gemäß Begründung die Umsetzung von Neubauten und Umbauten inner-halb des bereits bestehenden Baufensters ermöglicht.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	Durch geplanten Um- und Neubauten könnten insbesondere Fledermäuse und Vögel aber auch Reptilien betroffen sein. Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden empfehlen wir eine artenschutzrechtliche Abschätzung auf Ebene des Bebauungsplanes durchführen zu las-sen. (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019)	Der Anregung wird entsprochen. Es wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Objektes am 23.03.2021 durch das Büro Bioplan in Bühl durchgeführt. Durch die Umsetzungen sind insgesamt keine Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.
	Da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 ist und artenschutzrechtliche Gutachten in der Re-gel nach 5 Jahren aktualisiert werden sollten, empfehlen auch aus diesem Grund artenschutz-rechtliche Belange im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Abschätzung prüfen bzw. aktualisieren zu lassen.	Der Anregung wird entsprochen. Es wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Objektes am 23.03.2021 durch das Büro Bioplan in Bühl durchgeführt.
	Schutzgut Klima Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, Gebäude zu begrünen.	Der Anregung wird nicht entsprochen. Dies wäre ein zu großer Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn. Eine Begrünung ist auch bei den benachbarten Grundstücken und deren Festsetzungen nicht vorgesehen.
	Wir empfehlen zudem gemäß § 9 Landesbauordnung die nicht überbaubaren Flächen als Grün-flächen festzusetzen. Die Gartenflächen sollten nach § 21a NatSchG vorwiegend begrünt und insektenfreundlich gestaltet werden.	Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Es sollen so wenig Festsetzungen wie möglich getroffen werden.
	IX. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz **Die mit Schreiben vom 9. Februar 2021 übersandte 4. Bebauungsplanänderung findet in dieser Form unsere Zustimmung.** **Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:** **I.** **<u>Altlasten</u>** **1. Sachstand**	
	Im Bereich des Untersuchungsgebietes „Schlossbünd“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ein Altstandort bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird unter Ziffer 3.2.2 „Bodenbelastung“ aufgenommen.
	Altstandort „AS Tankstelle GASolin Huber“, Obj.-Nr. 01506 Von 1951 bis 1958 wurde auf dem Flurstück 908/1 eine Tankstelle mit einer 400l Zapfsäule betrieben. Der Altstandort „Tankstelle GASolin Huber“, Obj.-Nr. 01506 wurde am 29. Oktober 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 1“ mit dem Handlungsbedarf in „A= Ausscheiden“ eingestuft. Die im Zuge der Bewertung erfolgte Einstufung in „A = Ausscheiden“ bedeutet, dass, die Schadstoffkonzentrationen die Prüfwerte unterschreiten und sonst keine weiteren Feststellungen vor-liegen. Der Verdacht für das Vorliegen einer Altlast hat sich nicht bestätigt. Eine Nutzung ist derzeit und in Zukunft möglich.	
	2. Fachtechnische Beurteilung	
	Für diese Fläche besteht aus Sicht der Altlastenbearbeitung kein weiterer Handlungsbedarf im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.	Wird zur Kenntnis genommen.

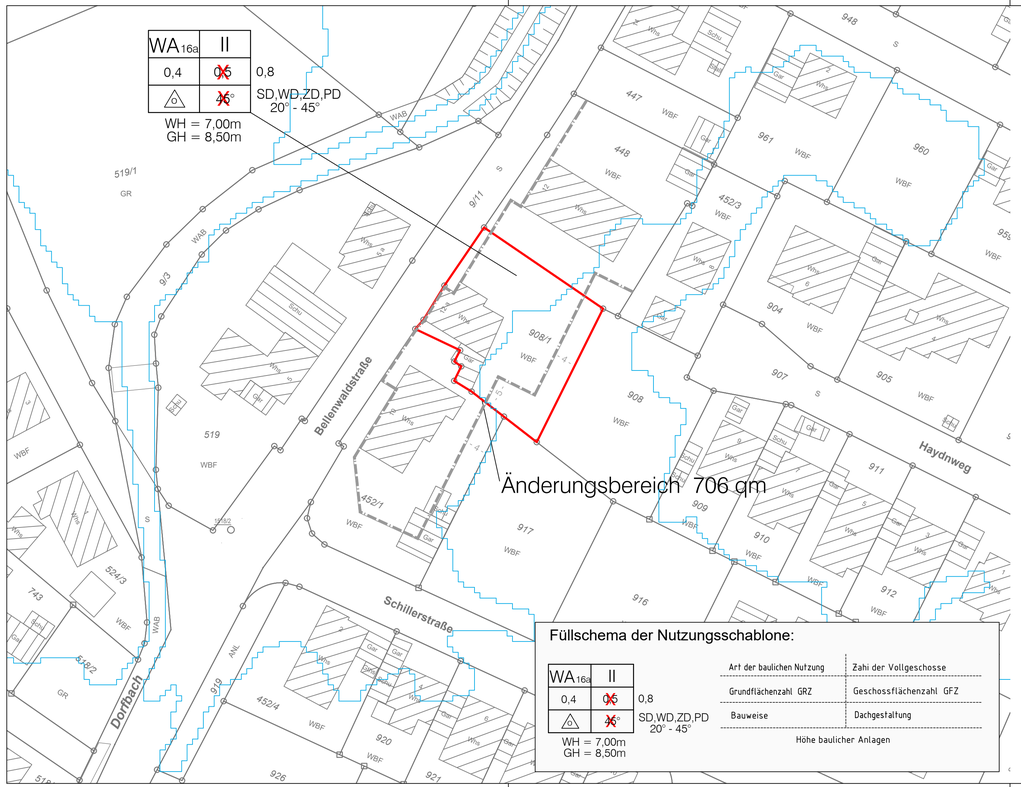
Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	3. Hinweise Der Altstandort ist entsprechend seiner Einstufung keine Altlast bzw. keine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Er muss deshalb im Bebauungsplan nicht zeichnerisch gekennzeichnet werden. **Der aufgeführte Sachstand und die Hinweise sind unter „Bodenschutz - Altlasten“ in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.** **II.** Hinsichtlich der Themen **„Oberirdische Gewässer“, "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", „Abwasserentsorgung“** und **"Bodenschutz"** sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich. **<u>Hinweis</u>** 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen. Der aufgeführte Sachstand wird unter Ziffer 3.2.2 der Begründung aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
	X. Gesundheitsamt Keine Anregungen und Bedenken.	
	XI. 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 das Vorhaben. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschafts-satzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
10	**Einzelhandelsverband Südbaden** **Postfach 473, 79004 Freiburg** Keine Stellungnahme abgegeben.	
11	**Regionalverband Südlicher Oberrhein** **Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg** Schreiben vom 25.02.2021 die Bebauungsplanänderung umfasst Festsetzungen zur Nachverdichtung eines Wohnbaugrundstücks. Anmerkungen: • Nur weil das Plangebiet im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche dargestellt ist, muss die Bebauungsplanänderung noch nicht automatisch gesamthaft dem Regionalplan entsprechen. Ziffer 4.2 der Begründung zur Bebauungsplanänderung sollte korrigiert werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen. Ziffer 4.2 der Begründung wird angepasst.

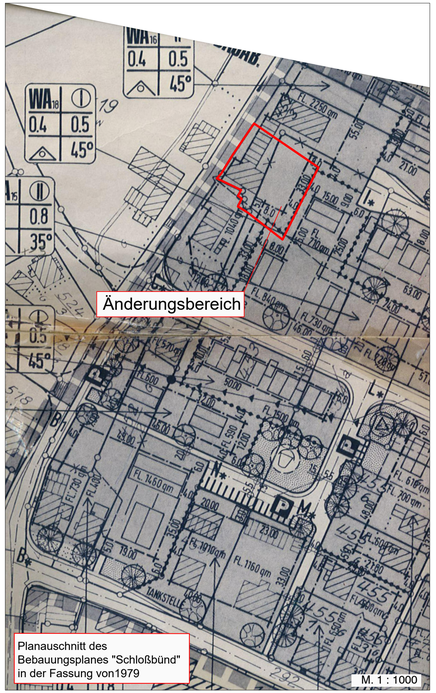
Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	• Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schlossbünd I und nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Ziffer 4.1 der Begründung zur Bebauungsplanänderung sollte korrigiert werden. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anmerkungen und Einwendungen.	Der Anregung wird entsprochen. Ziffer 4.1 der Begründung wird angepasst. Wird zur Kenntnis genommen.
12	**Deutsche Bahn AG** **Hauptstraße 14, 77652 Offenburg** Keine Stellungnahme abgegeben.	
13	**Deutsche Telekom AG** **Postfach 11 40, 77601 Offenburg** Keine Stellungnahme abgegeben.	
14	**Gasversorgung Süddeutschland GmbH** **Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart** Schreiben vom 15.02.2021 hier der Hinweis, der Bereich Netz wurde von der Gasversorgung Süddeutschland GmbH getrennt, **dieser Bereich wurde umfirmiert in die terranets bw GmbH. Bitte ändern Sie unsere neue Firmenbezeichnung in Ihren Adressdaten ab**. Die Gasversorgung Süddeutschland muß bei Baumaßnahmen oder Anfragen nicht mehr beteiligt werden. Bitte nehmen Sie die E-Mail Adresse Info@gvs-erdgas.de aus Ihrem Verteiler. anstatt an Gasversorgung Süddeutschland GmbH: senden Sie Ihre Anfragen bitte nur noch an die Postanschrift: **terranets bw GmbH** **Am Wallgraben 135** **70565 Stuttgart** **oder:** um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, senden Sie bitte zukünftige Anfragen an folgende E-Mail Adresse: leitungsauskunft@terranets-bw.de , oder nutzen unseren Link zur kostenlosen Online-Leitungsauskunft bei BIL: www.bil-leitungsauskunft.de	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen.
15	**terranets bw GmbH** **Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart** Schreiben vom 15.02.2021 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
16	**Handwerkskammer Freiburg** **Bismarckallee 6, 79098 Freiburg** Keine Stellungnahme abgegeben.	
17	**IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein** **Schnewlinstraße 11 – 13, 79098 Freiburg** Schreiben vom 25.02.2021 Aus Sicht der IHK Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Gemeinde keine Bedenken zu äußern.	Wird zur Kenntnis genommen.

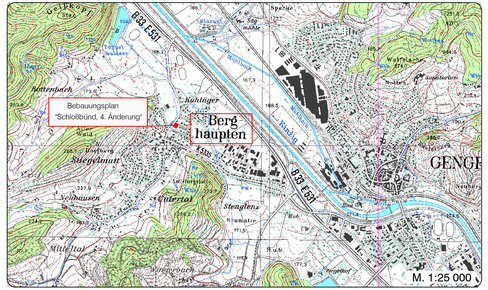
Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	Kleiner Hinweis zur Begründung: Ziffer 5.1 erscheint uns nicht verständlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
18	**Netze BW GmbH** **Herbolzheimer Str. 36, 79365 Rheinhausen** Schreiben vom 15.02.2021 der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Rheinhausen keine Anlagen. Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht gewünscht.	 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
19	**bnNetze GmbH** **Tullastraße 61, 79108 Freiburg** Schreiben vom 05.03.2021 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können 1. Einwendung: keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
20	**Unitymedia/Vodafone BW GmbH** Schreiben vom 08.03.2021 Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. **Bitte beachten Sie:** Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
21	**Netze Mittelbaden GmbH** **Lotzbeckstraße 45, 77933 Lahr** Schreiben vom 15.02.2021	

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	In der Begründung zum Bebauungsplan 7.2 Ver- und Entsorgung werden unsere Belange näher erläutert. Wir haben sonst keine weiteren Anregungen und Einwände vorzubringen, bitten Sie jedoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
22	**Mittelbadische Entsorgungs-Recyclingbetriebe GmbH (Merb)** **Neulandstraße 9, 77855 Achern** Keine Stellungnahem abgegeben.	
23	**Stadt Gengenbach** **Bauamt** **Victor-Kretz-Straße 2, 77723 Gengenbach** Schreiben vom 15.03.2021 **Zu „Zeichnerischer Teil“:** Die Darstellung des Planausschnittes „Schloßbünd in der Fassung von 1979“ sollte so sein, dass man die betroffene Nutzungsschablone „WA16“ lesen kann. Für den Änderungsbereich sollte eine neue Nummer/Bezeichnung vergeben werden, z.B. WA16a. In der Planzeichenerklärung sollten alle Elemente der Nutzungsschablone enthalten sein. **Zu „Schriftlicher Teil“:** Im Abschnitt <u>Rechtsgrundlagen</u> auch die LBO aufführen. <u>Abschnitt A</u> Hier muss es heißen … „Schloßbünd“, rechtsverbindlich seit dem 23.04.1979, …. Abschnitt B <u>Zu § 3.1.3</u> …anhand der neuen Nutzungsschablone WA16a… <u>Zu § 3.1.17</u> …werden die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad festgesetzt. Hier die Frage: Werden Dachaufbauten wie in der bisherigen Fassung des § 3.1.17 zugelassen oder generell freigestellt? Ansonsten wird zu Dachaufbauten keine Regelung getroffen. <u>Zu § 3.1.23</u> Hier sollte auch klar sein, ob durch den einen Satz die bisherige Regelung komplett ersetzt werden soll.	Der Anregung wird entsprochen. Die Nutzungsschablone wird sichtbar gemacht. Der Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungsschablone erhält die neue Bezeichnung. Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Die Elemente werden schon in der Erklärung zur Nutzungsschablone dargestellt. Der Anregung wird entsprochen. Die LBO wird aufgeführt. Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplan wird korrekt benannt. Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen. Der Abschnitt wird umformuliert. Wird zur Kenntnis genommen. Für die Dachaufbauten werden keine neuen Festsetzungen erstellt. Wird zur Kenntnis genommen. Diese Festsetzung wird die alte Festsetzung ersetzen.

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	Zu C2 stellt sich die Frage nach der Rechtsgrundlage, wonach die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten wird.	Dies ist im Wasserhaushaltsgesetz unter § 78c festgeschrieben.
	Zu „Begründung“:	
	Zu 1.4:	
	Bitte beachten und korrigieren: Die Gemeinde Berghaupten hat laut Bekanntmachungssatzung die Pflicht zu einem einwöchigen Aushang.	Wird zur Kenntnis genommen und ergänzt.
	Zu 2.1:	
	Hier könnte der geplante Abriss des bisherigen Gebäudes kurz einfließen.	Der Anregung wird entsprochen. Punkt 2.1 der Begründung wird ergänzt.
	Zu 2.2:	
	Ob die recht kurze Abhandlung in Bezug auf den Artenschutz hier ausreicht, muss von der unteren Naturschutzbehörde in einer Stellungnahme geklärt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Objektes am 23.03.2021 durch das Büro Bioplan in Bühl durchgeführt. Die Ergebnisse wurden unter 2.2 übernommen.
	Zu 4.1:	
	Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßbünd“.	Wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.
	Zu 5.1:	
	Es findet keine Verlagerung des Baufensters nach Süden statt. Die bestehenden Baugrenzen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Ziel und Zweck dieses Änderungsverfahrens sind die Neuregelungen zur Dachgestaltung und Geschossflächenzahl.	Wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.
	Zu 6.1 Begründung	
	Da das bestehende Gebäude abgerissen werden soll und nicht umgebaut, sollte der erste Satz im zweiten Abschnitt entsprechend geändert werden.	Wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.
	Auch der Satz zur Dachgestaltung sollte gemäß der Anmerkung zu § 3.1.17 geändert werden.	Wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.
	Im vierten Absatz sollte es heißen „…Bestandsplan „Schloßbünd“ mit drei Wohneinheiten pro Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise bleibt weiterhin bestehen. …“	Wird zur Kenntnis genommen und ergänzt.
	Zu 7.2:	
	Der dritte Satz „Durch die Änderung …“ ist komplett zu streichen.	Wird zur Kenntnis genommen und gestrichen.
	Zu 8 Dieser Punkt kann komplett entfallen, da die Rechtsgrundlagen bereits im schriftlichen Teil komplett aufgelistet werden.	Zur Sicherheit bleiben die Rechtsgrundlagen bestehen.







Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Regelungen zur Ausnutzung

WH=7,00m GH=8,50m	maximale Wandhöhe maximale Gebäudehöhe
0,8	Geschossflächenzahl - GFZ
SD,WD,ZD,PD 20° - 45°	Sattel-, Walm-, Zelt-, Pultdach Dachneigung
	Baugrenze des Bebauungsplanes "Schlossbünd" in der Fassung von 1979

Sonstige Planzeichen

	Änderungsbereich
X	Streichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schlossbünd" in der Fassung von1979

Plangrundlage:

Wha 2	vorhandenes Hauptgebäude
930	Flurstücksnummer
	vorhandenes Nebengebäude
	Flurstücksgrenze

Stand: 25.03.2021 Anlage Nr. 1

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

Gemeinde Berghaupten

Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Schloßbünd, 4. Änderung"

Zeichnerischer Teil

N

M 1:500

0 5 10 20 30

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	01.02.2021
Entwurfsbilligung:	01.02.2021
Offenlage:	15.02.2021 - 18.03.2021
Satzungsbeschluss:	
In Kraft getreten am:	

Die verwendete Planunterlage mit Stand Jan. 2020 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Berghaupten vom ..... übereinstimmen

Berghaupten, ...

.....
Philipp Clever
Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Berghaupten, ...

.....
Philipp Clever
Bürgermeister

Lagesystem:	GK [X]	UTM [ ]		Stand Kataster: 01/2020
Höhensystem (HST):	130 (DHHN12) [X]	160 (DHHN92) [ ]	170 (DHHN2016) [ ]	Stand Umlegung:
Bestandvermessung:				
Projekt	2020/296			
Bearbeiter	Roos			
Gez.	Schr			
Datum				

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf • Tel. 07841 703-0 • Fax -80
Marlener Straße 4 • 77656 Offenburg • Tel. 0781 990779-0 • Fax -29
Tuliastraße 5a • 79331 Teningen • Tel. 07641 95869-0 • Fax -29
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen

Satzung

der Gemeinde Berghaupten über

A) den Bebauungsplan „Schloßbünd, 4. Änderung“

B) die örtlichen Bauvorschriften „Schloßbünd, 4. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Berghaupten hat am 12.04.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schloßbünd“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schloßbünd“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften des vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. 08 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung durch § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

§ 1
Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 25.03.2021 maßgebend.

§ 2
Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
   a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 25.03.2021
   b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Schriftlicher Teil vom 25.03.2021
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
   a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 25.03.2021
   b) den örtlichen Bauvorschriften – Schriftlicher Teil vom 25.03.2021

3. Beigefügt sind:

a) die gemeinsame Begründung vom 25.03.2021

§ 3
Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2021.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berghaupten, ...

.....
Philipp Clever
Bürgermeister

Stand: 25.03.2021 **Anlage Nr. 2**

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Gemeinde Berghaupten
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schloßbünd, 4. Änderung“

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtige Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)
  - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl I S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313).

Der Bebauungsplan „Schloßbünd “, rechtsgültig seit dem 23.04.1979, wird wie folgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert:

A Zeichnerischer Teil

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schloßbünd I, rechtsgültig seit dem 23.04.1979, werden durch die Anpassung der Nutzungsschablone geändert.

B Schriftlicher Teil:

<u>§ 3.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)</u>
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt. Im Bereich des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Flst.-Nr. 908/1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

<u>§ 3.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)</u>
Die maximale Gebäudehöhe für Grundstück Flst.-Nr. 908/1 wird auf 8,5 m und die Wandhöhe auf 7,0 m festgesetzt. Gemessen wird die Wand- und Gebäudehöhe lotrecht von der gemeinsamen Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 908/1 mit der „Ballenwaldstraße“ ab Oberkannte der Straßenfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes.

<u>§ 3.1.17 Dachgestaltung und Dachform</u>
Für das Grundstück Flst.-Nr. 908/1 werden die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Gad, festgesetzt.

<u>§ 3.1.23 Garagen und Stellplätze</u>
Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des neu errichteten Gebäudes wird auf 1,5 festgesetzt. Die alte Regelung zur Festsetzung der Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit entfällt.

Alle anderen Festsetzungen gelten wie bisher.

C Hinweise:

C1 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):

Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn;

1. Das Vorhaben
   - die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
   - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
   - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
   - hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Diese Einhaltung dieser Vorschriften sollten vertraglich (z.B. städtebaulicher Vertrag) festgeschrieben werden.

C2 Rechtsvorschriften für Anlagen wassergefährdender Stoffe:

- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c WHG verboten.
- Vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.
- 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.
- Jauche-, Gülle- und Sillagesickersaftanlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.

Berghaupten, ...

Lauf, 25.03.2021 Ro-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

.....
Philipp Clever
Bürgermeister

Planverfasser

Stand: 25.03.2021 **Anlage Nr. 3**

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Gemeinde Berghaupten
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schloßbünd, 4. Änderung

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2020-296

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG ... 3

1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN ... 3
   1.1 Anlass der Aufstellung ... 3
   1.2 Art des Bebauungsplans ... 3
   1.3 Verfahrensart ... 3
   1.4 Aufstellungsverfahren ... 4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG ... 4
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit ... 4
   2.2 Artenschutz ... 5
   2.3 Hochwasserschutz ... 6
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS ... 7
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 7
   3.2 Ausgangssituation ... 8
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN ... 9
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 9
   4.2 Raumordnung und Landesplanung ... 10
   4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 10

TEIL B PLANUNGSBERICHT ... 11

5. PLANUNGSKONZEPT ... 11
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung ... 11
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN ... 11
   6.1 Übersicht der Änderungen ... 11
   6.2 Umweltbelange ... 12
7. AUSWIRKUNGEN ... 12
   7.1 Kosten und Finanzierung ... 12
   7.2 Ver- und Entsorgung ... 13
   7.3 Verkehrliche Erschließung ... 13
   7.4 Bodenordnende Maßnahmen ... 13
8. RECHTSGRUNDLAGEN ... 13

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: FLÄCHE DES HQ100; QUELLE: LUBW; EIGENE DARSTELLUNG ... 6
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: ZINK INGENIEURE, EIGENE DARSTELLUNG ... 7
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG ... 8
ABBILDUNG 4: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN 2017 MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG ... 10
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GEGENBACH-BERGHAUPTEN-OHLSBACH MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GENGENBACH-BERGHAUPTEN-OHLSBACH; EIGENE DARSTELLUNG ... 10
ABBILDUNG 6: AUSZUG PLANZEICHNUNG DER SATZUNGSFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLOßBÜND“ VOM 23.04.1979 ... 11
ABBILDUNG 7: ENTWURF DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHLOßBÜND "; ZINK INGENIEURE ... 11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Rahmen der Nachverdichtung und der besseren Ausnutzung des vorhandenen Baugrundstücks wird der Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 908/1, das Teil des Bebauungsplans „Schloßbünd“ in der Gemeinde Berghaupten ist, beabsichtigt. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist es notwendig, die Dachneigung, die Dachform die Gebäude- und Wandhöhe, sowie die Geschossflächenzahl anzupassen
Durch die Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplatze pro neu errichtete Wohneinheit soll außerdem die Stellplatzproblematik, zumindest für den Bereich des betroffenen Grundstücks Flst.-Nr. 908/1, angegangen werden. Es sollen dadurch genügend Stellplätze für die vorhandenen Wohneinheiten im neu geplanten Gebäude zur Verfügung stehen.

Diese Vorhaben sind Gegenstand und Grund der 4. Änderung des Bebauungsplans „Schloßbünd“.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Schloßbünd“ seit dem 23.04.1979 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr punktuell geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

	Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?
1.	**Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt?** Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird punktuell für das Grundstück Flst.-Nr. 908/1 die Festsetzungen zu der Dachgestaltung, der Gebäude- und Wandhöhe und der Geschossflächenzahl geändert. Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Angetastet werden in diesem Falle nur vereinzelte Festsetzungen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt.	Ja
2.	**Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?** Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Ja
3.	**Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?** Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Ja

4.	**Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?** Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	Ja
	Ergebnis: Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.	

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 01.02.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schloßbünd“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 01.02.2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.12.2021 wurde vom 15.02.2021 bis zum 18.03.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Flst.-Nr. 908/1 wurden öffentlich bekannt gemacht durch Anschlag an der Verkündigungstafel im Rathausdurchgang vom 06.02.2021 für die Dauer einer Woche nach vorherigem Hinweis im Amtsblatt der Gemeinde Berghaupten Nr. 5 vom 05.02.2021

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.02.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.12.2021 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am …… behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Durch die Änderung und Anpassung des Bebauungsplans für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 908/1 soll der Neubau eines Wohngebäudes ermöglicht werden. Hierfür soll das bestehende Gebäude abgerissen werden.

Das Grundstück ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Jedoch ist geplant, das Grundstück im Sinne einer Nachverdichtung durch die Errichtung eines zweigeschossigen Neubaus mit einem Walmdach mit Dachneigung von 20 Grad und mit einer zulässigen Wandhöhe und Gebäudehöhe von 6,0 m und 8,5 m, sowie durch die Errichtung einer Doppelgarage, besser ausnutzen zu können.
Um zusätzlich mehr Fläche für das Abstellen von Fahrzeugen vorhalten zu können, wird zusätzlich die Stellplatzverpflichtung auf einen Wert von 1,5 erhöht.

Um dieses Vorhaben auf dem besagten Grundstück Flst.-Nr. 908/1 umsetzen zu können, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schloßbünd“ für diesen Bereich entsprechend durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

2.2 Artenschutz

Durch das Büro „Bioplan“ aus Bühl wurde am 23.03.2021 eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Objektes „Bellenwaldstraße 12a“ durchgeführt. Hierbei wurden mögliche Nutzungen durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten untersucht.

Von außen sind keine größeren Öffnungen oder Spalten am Haus erkennbar. Einzige Ausnahme ist ein etwa acht Zentimeter breites und 15 cm hohes Loch in der Südmauer in der Ecke zur angebauten Garage. Darüber hinaus bestanden von außen keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel, wie beispielsweise Kotreste oder Teile von Nistmaterial.

Im Inneren des Hauses wurden vorwiegend der Dachboden und der Keller sowie die ehemaligen „Büroräume“ zur Gartenseite hin systematisch auf Kotspuren, Verfärbungen durch Urin und Drüsensekret von Fledermäusen abgesucht. Dabei wurden keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse festgestellt. Die vorhandenen Strukturen erscheinen zudem eher ungeeignet, da zur Überwinterung geeignete größere Hohlräume fehlen. Quartiere werden daher ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden auch von innen keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch gebäudebrütende Vogelarten festgestellt.

Betroffenheiten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten und Artengruppen, wie beispielsweise der Mauereidechse, werden ausgeschlossen, da auf dem Grundstück keine entsprechenden Strukturen vorhanden sind.

Insgesamt sind daher durch eine Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt.

Es wird jedoch empfohlen, unmittelbar vor dem Abriss, eine abendliche Ausflugkontrolle durchzuführen, um eventuell einzelne mögliche, nicht einsehbare Spaltenquartiere, beispielsweise zwischen Dachziegeln, zu identifizieren und zusammen mit einer möglichen Besiedlung durch gebäudebrütende Vogelarten nochmals zu überprüfen.

2.3 Hochwasserschutz

Abbildung 1: Fläche des HQ100; Quelle: LUBW; eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt teilweise, vor allem im östlichen Bereich, innerhalb der Fläche für das 100-jährige Hochwasser. Da das Grundstück bereits als Baufläche ausgewiesen ist und entsprechend genutzt wird, wird keine zusätzliche Baufläche entstehen. Daher ist ein Neubau auf dem bestehenden Baugrundstück im Grundsatz möglich.
Das Baufenster wird ebenfalls nicht verändert.

Für einen Neu- oder Um-/Anbau müssen jedoch entsprechende Vorgaben für das Bauen innerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergebietes eingehalten werden. Es wird eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung benötigt. Diese wird erteilt, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 4 WGH erfüllt sind.

Gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist insbesondere zur berücksichtigen, dass:

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird
4. das Bauvorhalben hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Spätere Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen jeweils neben einer baurechtlichen, wie bereits oben erwähnt, noch zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG. Die Kriterien dieses § 78 Abs. 5 WHG sind maßgeblich, sodass kein Widerspruch zwischen Bauleitplanung und Zulassungsfähigkeit der Einzelbauvorhaben entsteht.

Die Einhaltung dieser Kriterien des § 78 Abs. 5 WHG kann beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer festgeschrieben werden.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,07 ha (706 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Wohnbebauung Bellenwaldstraße Nr. 12
- im Osten durch das unbebaute Wohngrundstück Flst.-Nr. 908
- im Süden durch die Wohnbebauung Bellenwaldstraße 10 und das unbebaute Wohnbaugrundstück Flst.-Nr. 917
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Bellenwaldstraße Flst.-Nr. 9/11

Die Änderung umfasst ausschließlich das Grundstück Flst.-Nr. 908/1 Bellenwaldstraße Nr. 12a.

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: Zink Ingenieure, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

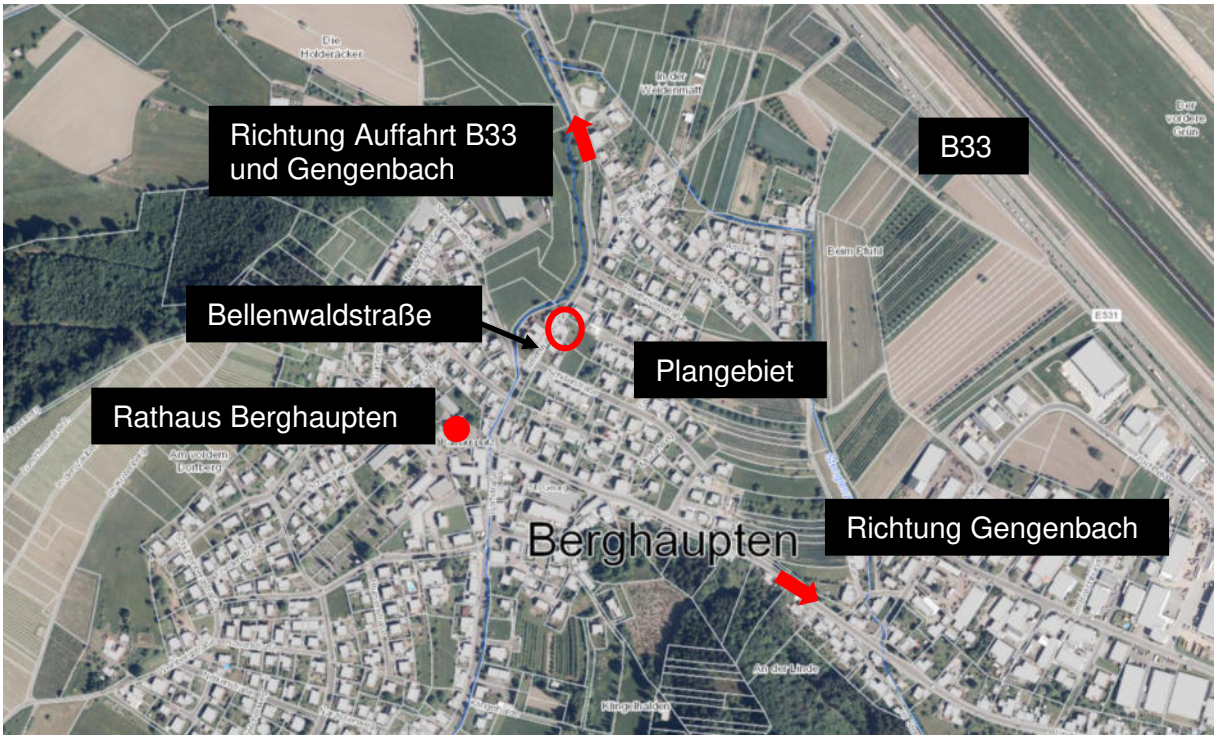


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich etwa 150 m nordöstlich des Rathauses der Gemeinde Berghaupten, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 908/1, innerhalb eines schon nahezu vollständig bebauten Ortsteils entlang der Bellenwaldstraße. Es liegt innerhalb des seit dem 23.04.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schloßbünd“

3.2.2 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastung

<u>Bodenbeschaffenheit</u>

Das Gebiet besitzt eine antrophogene Überformung, da es sich in einem bereits bebauten Umfeld befindet.
Der Boden besteht aus Paragneisschutt führenden Fließerden und Hangschutt.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auensand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

<u>Bodenbelastung / Bodenschutz:</u>

Im Bereich des Plangebietes ist ein Altlaststandort bekannt.

Altstandort „AS Tankstelle GASolin Huber“, Obj.-Nr. 01506

Von 1951 bis 1958 wurde auf dem Flurstück 908/1 eine Tankstelle mit einer 400l Zapfsäule betrieben.

Der Altstandort „Tankstelle GASolin Huber“, Obj.-Nr. 01506 wurde am 29. Oktober 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 1“ mit dem Handlungsbedarf in „A= Ausscheiden“ eingestuft.

Die im Zuge der Bewertung erfolgte Einstufung in „A = Ausscheiden“ bedeutet, dass, die Schadstoffkonzentrationen die Prüfwerte unterschreiten und sonst keine weiteren Feststellungen vorliegen. Der Verdacht für das Vorliegen einer Altlast hat sich nicht bestätigt. Eine Nutzung ist derzeit und in Zukunft möglich.
Daher ist ein An-, Um- oder Neubau auf dieser Fläche ohne weiteres möglich.

3.2.3 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist zum Großteil schon bebaut. Teilweise besteht es auch aus als Garten genutzten Grundstücksflächen. Es ist zu einem großen Teil schon bereits versiegelt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in privatem Besitz des Eigentümers und Antragstellers.

3.2.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die „Bellenwaldstraße“ und den „Haydnweg“.

3.2.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme der Straße „Bellenwaldstraße“ angeschlossen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich bereits im Innenbereich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schloßbünd“ gemäß § 30 BauGB.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

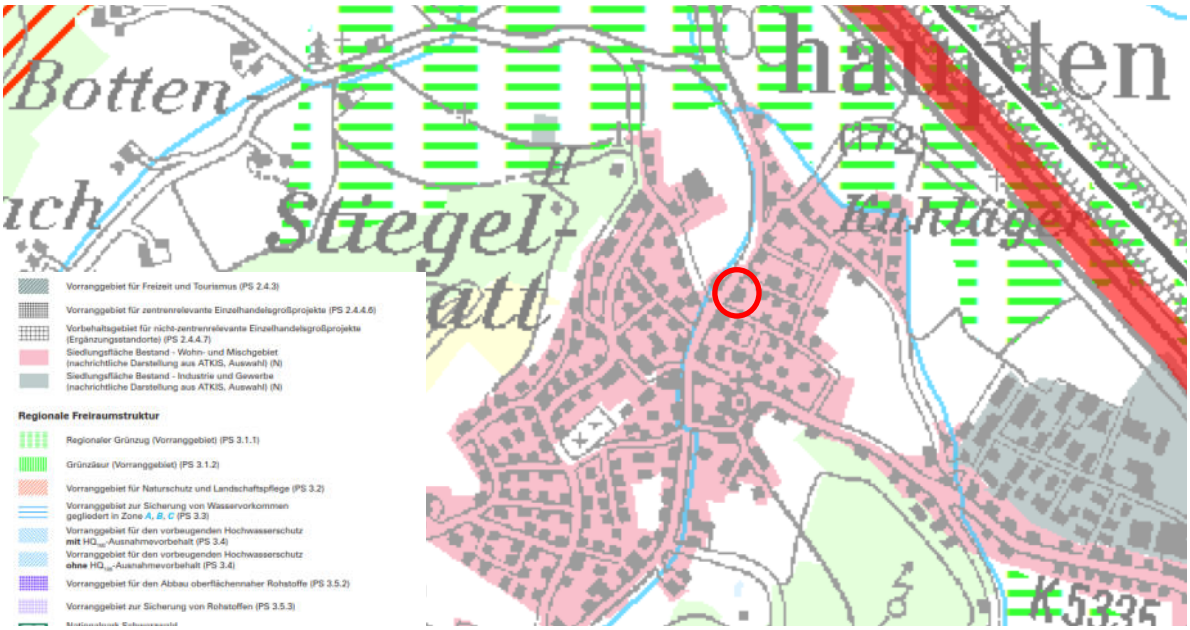


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 mit Darstellung des Plangebietes; Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Für das Plangebiet ist im aktuellen Regionalplan Südlicher Oberrhein Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht an dieser Stelle somit den Ausführungen und Darstellungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

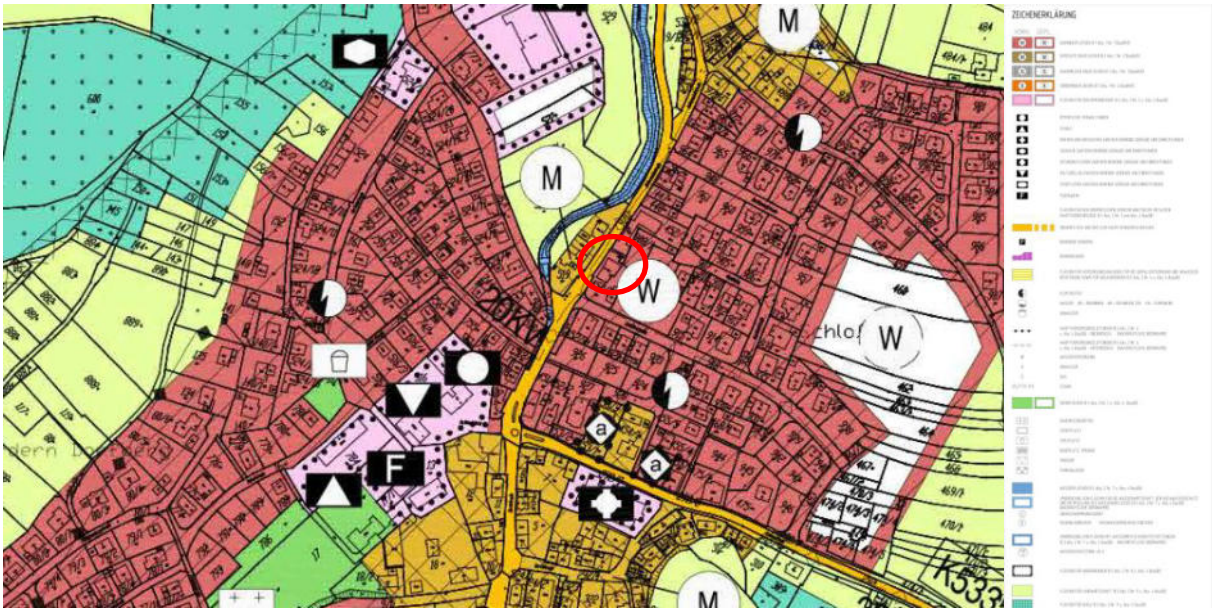


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gegenbach-Berghaupten-Ohlsbach mit Darstellung des Plangebietes; Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach; eigene Darstellung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten Ohlsbach ist für die Fläche ein Wohngebiet ausgewiesen. Daher entspricht auch hier die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Anpassung der dort geltenden Festsetzungen, so dass das geplante Bauvorhaben des Projektträgers umgesetzt und das bestehende Gebäude baurechtlich gesichert werden kann.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Übersicht der Änderungen

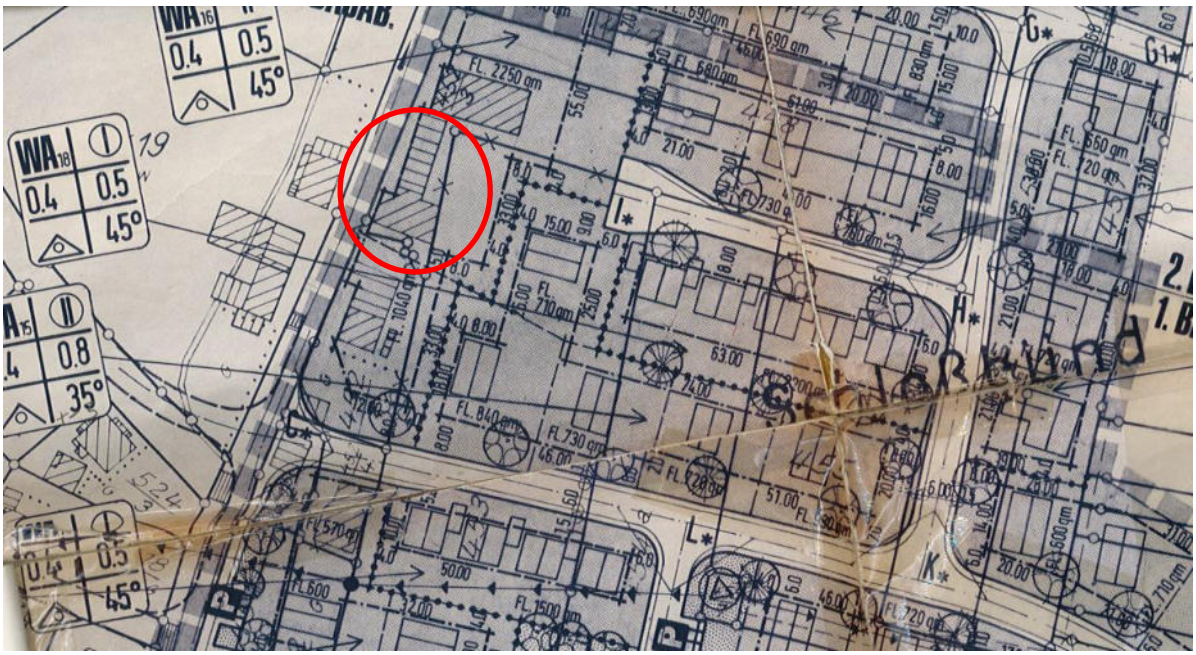


Abbildung 6: Auszug Planzeichnung der Satzungsfassung des Bebauungsplanes „Schloßbünd“ vom 23.04.1979

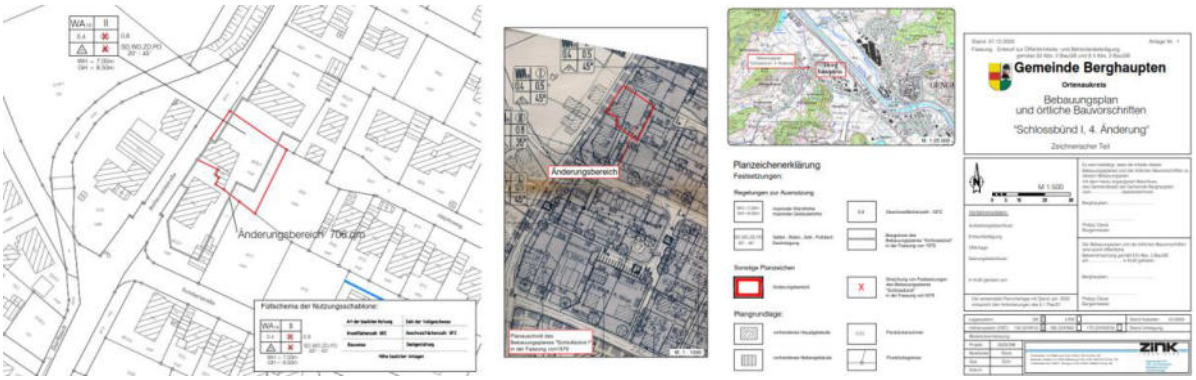


Abbildung 7: Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßbünd "; Zink Ingenieure

Begründung:

Der Bauherr möchte auf seinem Privatgrundstück einen Neubau eines Wohnhauses mit einer Doppelgarage realisieren.

Damit das Gebäude im Rahmen des Bebauungsplanes abgerissen und neu errichtet werden kann, müssen die Festsetzungen für das betroffene Grundstück Flst.-Nr. 908/1 entsprechend angepasst werden. Die Geschossflächenzahl wird von 0,5 auf 0,8 erhöht, die Wand- und die Gebäudehöhe auf 7,0 bzw. 8,5 m, gemessen in der Mitte des Gebäudes auf der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Bellenwaldstraße ab Oberkante der Straßenfläche, festgesetzt. Auch wird die Dachgestaltung auf Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad geändert. Somit kann das Gebäude baurechtlich gesichert werden. Zusätzlich wird auch eine bessere Ausnutzung des Grundstückes erreicht.

Eine Änderung der bisherigen Ausweisung des Baugrundstücks als „Allgemeines Wohngebiet“ wird nicht vorgenommen.
Im Flächennutzungsplan wird die Fläche der Änderung als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplanes wären hier im Allgemeinen nicht von Nöten.

Die maximale Höchstzahl der Wohneinheiten auf dem Plangebiet bleibt unverändert. Die Regelung im Bestandsplan „Schloßbünd“ mit 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise bleibt weiterhin bestehen. Um eine ausreichende Zahl an Stellplätzen vorhalten zu können, wird zusätzlich die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

6.2 Umweltbelange

Durch die Realisierung eines zweistöckigen Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Standort des momentan bestehenden Gebäudes werden keine stärkeren Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen, da lediglich die Festsetzungen für die Gestaltung des Gebäudes eines bereits bebauten Grundstücks angepasst wird. Es wird keine neue Baufläche zur Verfügung gestellt, da das Baufenster nicht verändert wird.
Da das Grundstück momentan schon zum Großteil bebaut ist und auch eine entsprechende Hoffläche im Bereich Richtung Bellenwaldstraße vorhanden ist, hat auch diese die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für den Bereich des Grundstücks keine erhebliche Auswirkung auf die Natur und Umwelt im Geltungsbereich. Stellplätze können auf der bereits bestehenden Hoffläche zur Verfügung gestellt werden, wodurch keine weitere Versiegelung von Fläche notwendig sein wird.

Durch die Arbeiten auf dem Grundstück werden ebenfalls keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Die Freiflächen werden als Hausgarten genutzt. Hierdurch fehlen die notwendigen Habitatstrukturen für die streng oder besonders geschützten Arten im Bereich des Grundstücks.

7. Auswirkungen

7.1 Kosten und Finanzierung

Der Bauherr und Antragsteller übernimmt die Kosten und die Finanzierung des Bebauungsplans.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Kapazität der Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausreichend.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl I S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl 2000 I S. 581, ber. S. 698) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

Berghaupten, ...

.....

Philipp Clever
Bürgermeister

Lauf, 25.03.2021 Ro-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Gemeinde Berghaupten
Vorlage zur Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
12. April 2021	Öffentlich 5	627 / Herr Clever

Generierung von Ökopunkten im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen für Bebauungspläne und Baumaßnahmen
Hier: Beschlussfassung über die im Ortstermin erörterten Maßnahmen

Sachverhalt und Begründung:

Auf die Verwaltungsvorlage unter TOP 4 vom 8. März 2021 wird verwiesen.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung in seiner letzten Sitzung damit beauftragt, die von Bürgermeister Philipp Clever vorgeschlagenen, waldbaulichen Alternativen zur Renaturierung des Langenbachs, die aufgrund zu hoher Kosten verworfen wurde, weiterzuverfolgen. Hierzu fand am 15. März 2021 ein gemeinsamer Termin mit Forstbezirksleiter Simeon Springmann und Forstrevierleiter Peter Zink statt, indem die zuvor genannten und in der Anlage beigefügten Maßnahmen ausgearbeitet wurden.

Um die Maßnahmen besser beurteilen und abschätzen zu können, welche Verpflichtungen sich an deren Umsetzung anschließen und welche Kosten möglicherweise verursacht werden, wurde der Gemeinderat zu einer gemeinsamen Waldbegehung am 29. März 2021 eingeladen. Es bestand nach ausführlicher Diskussion der einzelnen Maßnahmen Einigkeit darin, über das geforderte Maß an Ökopunkten hinauszugehen und durch die Umsetzung einen aktiven Beitrag zum Naturschutz in der Gemeinde zu leisten. Die Maßnahmen werden wie folgt zusammengefasst:

1. Ausweisung eines Alteichenbestandes mit 1,5 ha nördlich der Barack als „Waldrefugium“ (Erklärung eines dauerhaften Nutzungsverzichts)

2. Umbau eines Fichtenwaldes mit 0,6 ha zu einem Eichenmischwald entlang des Tabakbühlweges

3. Biotopaufwertung durch Herausnahme naturferner Baumarten und naturnahe Waldrandgestaltung mit Wildobst- und Eichenverjüngung zwischen Schrägweg und Waldsee

4. Ausweisung von Habitatbaumgruppen (erhaltenswerte Einzelbäume oder Baumgruppen mit bestimmten Merkmalen, die mindestens 10 bzw. 20 Jahre aus der Nutzung genommen werden)

Insgesamt könnten hierdurch 168.000 Ökopunkte erzielt werden. Für den Ausgleich der Änderung des Bebauungsplans für das interkommunale Gewerbegebiet „Kinzigpark“ in Gengenbach werden davon knapp 91.000 Punkte benötigt. Der Rest kann der Gemeinde auf einem Ökokonto für zukünftige Ausgleichsbedarfe gutgeschrieben werden.

Aufgrund des Nutzungsverzichts am Alteichenbestand verzichtet die Gemeinde auf Einnahmen durch Holzverkauf, die sich nach grober Schätzung auf etwa 60.000 bis 100.000 Euro belaufen.

Die Ausweisung von Habitatbaumgruppen wird vom Land im Rahmen der Förderrichtlinie „nachhaltige Waldwirtschaft“ gefördert, wodurch der damit verbundene Nutzungsverzicht finanziell kompensiert wird.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der in der Vorlage genannten Maßnahmen 1 bis 4.

Geänderter Beschlussvorschlag:

Entscheidung

Stimmberechtigt sind:
Gem. § 18 GO abgetreten:

Grund:

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung

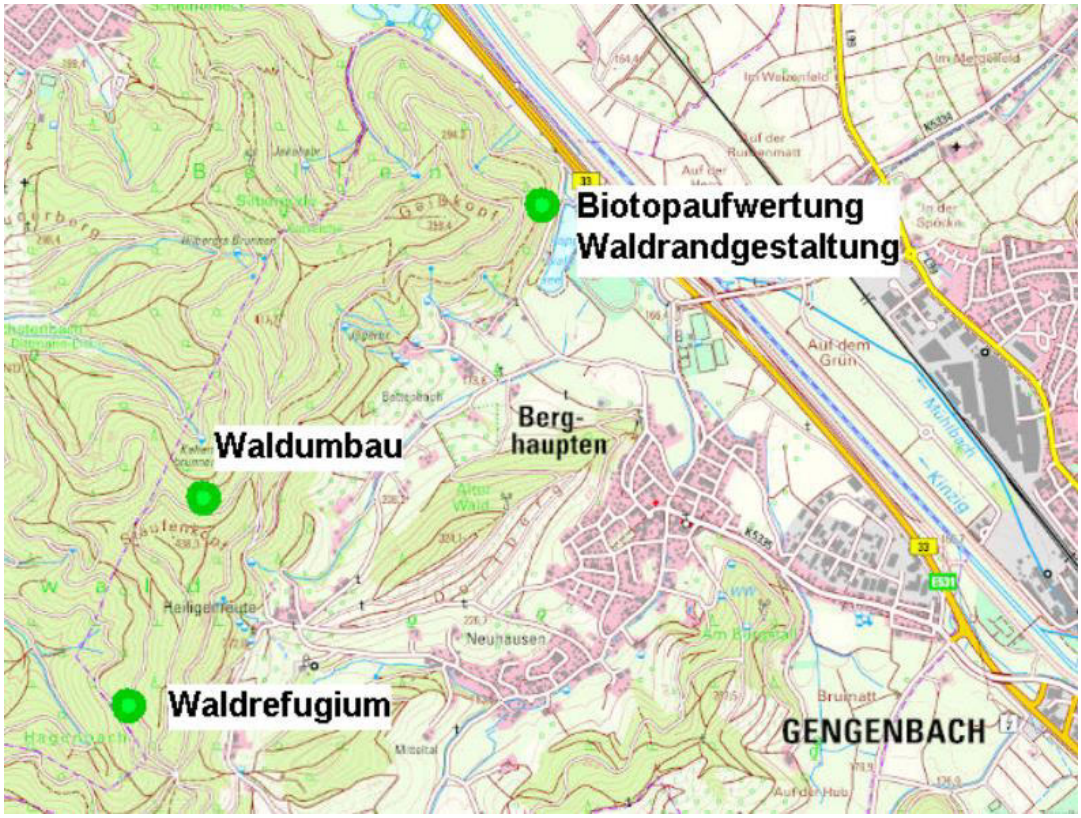
Vorschläge für Waldnaturschutz - Maßnahmen im Gemeindewald Berghaupten

- ➔ zur Generierung von Ökopunkten
- ➔ zum Einstieg in die Waldnaturschutzförderung des Landes

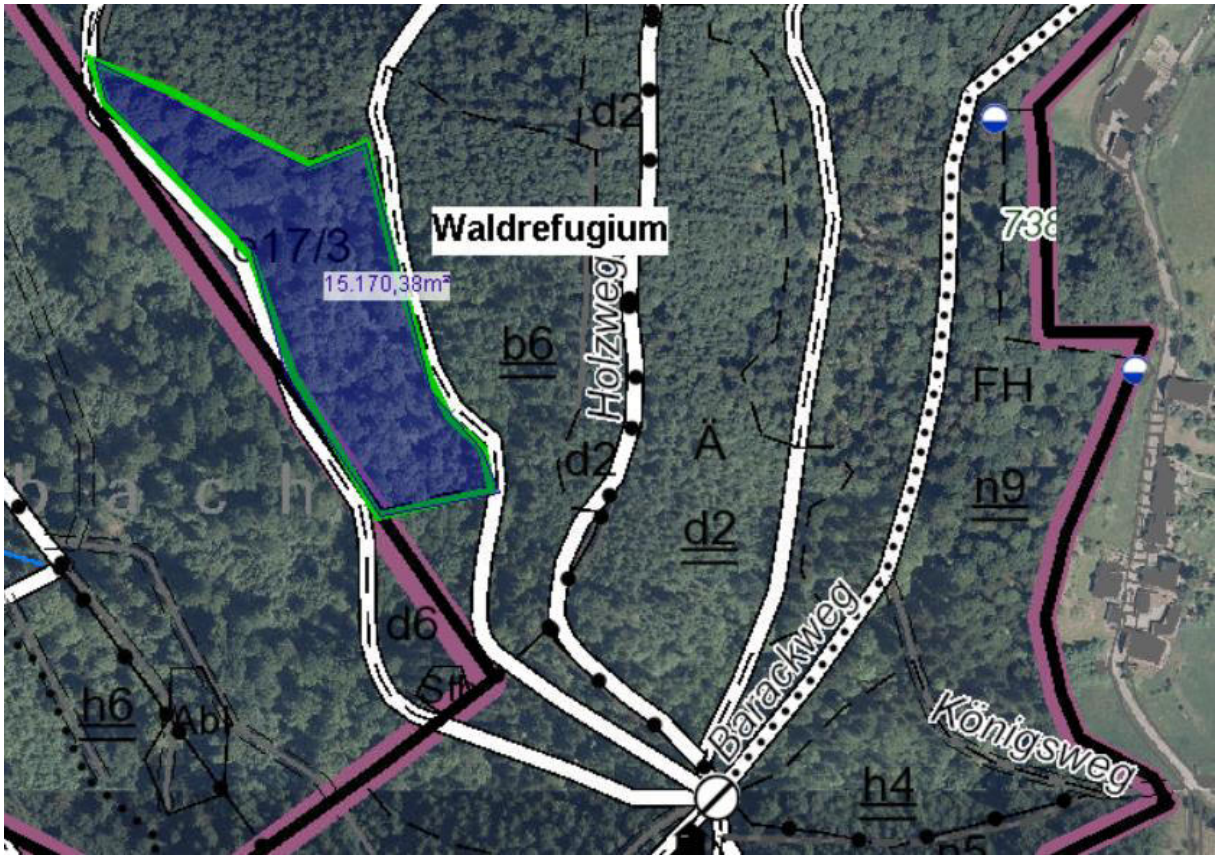
Dieses Papier dient als Vorlage für die Waldbegehung des Gemeinderates Berghaupten am 29.03.2021.

Es wurde erstellt durch Forstrevierleiter Peter Zink und Forstbezirksleiter Simeon Springmann.

1. Maßnahmenvorschläge zur Generierung von Ökopunkten



Waldrefugium



Ausgangsbestand:

Traubeneichen-Altbestand mit imposanten Einzelbäumen

Unterstand aus Buche / Hainbuche, der in die Kronen einzuwachsen droht

(Teilbestand von Distr. 1 /6/e17/3)

➔ Größe: ca. 1,5 ha. Bei 4 P/ m^2 = 60.000 P

Vorschlag Maßnahmenumsetzung:

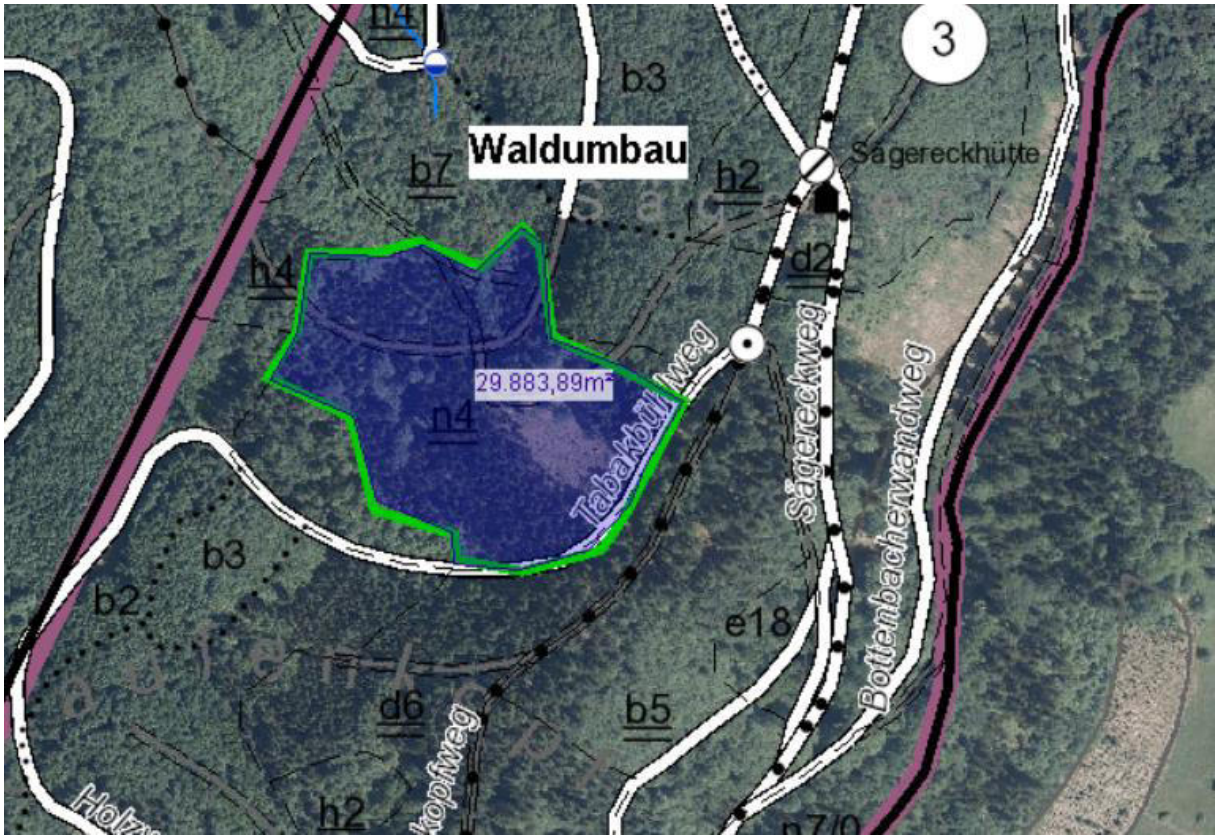
Ausweisung als „Waldrefugium“ – dauerhafter Nutzungsverzicht

Zu Beginn der Ausweisung: Eingriff aus „naturschutzfachlichen Gründen“ durch auf den Stock setzen des Unterstandes, um das Einwachsen in die Eichenkronen zu verhindern und damit die Vitalität der Alteichen so lange als möglich zu erhalten.

Sicherung durch Markierung der äußeren Grenzbäume des Waldrefugiums und Übernahme des Waldrefugiums in das Forsteinrichtungswerk bei der nächsten Fortschreibung.

Eingriffserforderlichkeit im Sinne der Verkehrssicherheit zukünftig ggf. bei entstehenden „Megabaumgefahren“ da zwischen Waldwegen.

Waldumbau eines Fichtenbestandes zu einem Eichenmischwald



Ausgangsbestand:
Naturferner, klimalabiler, sturmangerissener, ca. 50-jähriger Fichtenbestand (Teilbestand von Distr. 1 /7/n4)

➔ Mit dem Umbau des Fichtenbestandes auf der insgesamt rd. 3 ha großen Fläche wurde bereits begonnen:

→ zur Generierung von Ökopunkten auf 1,5 ha
→ als Ausgleich für eine Waldumwandlung auf 0,4 ha
→ auf ca. 0,5 ha wurde vor Jahren bereits eine Douglasienkultur angelegt

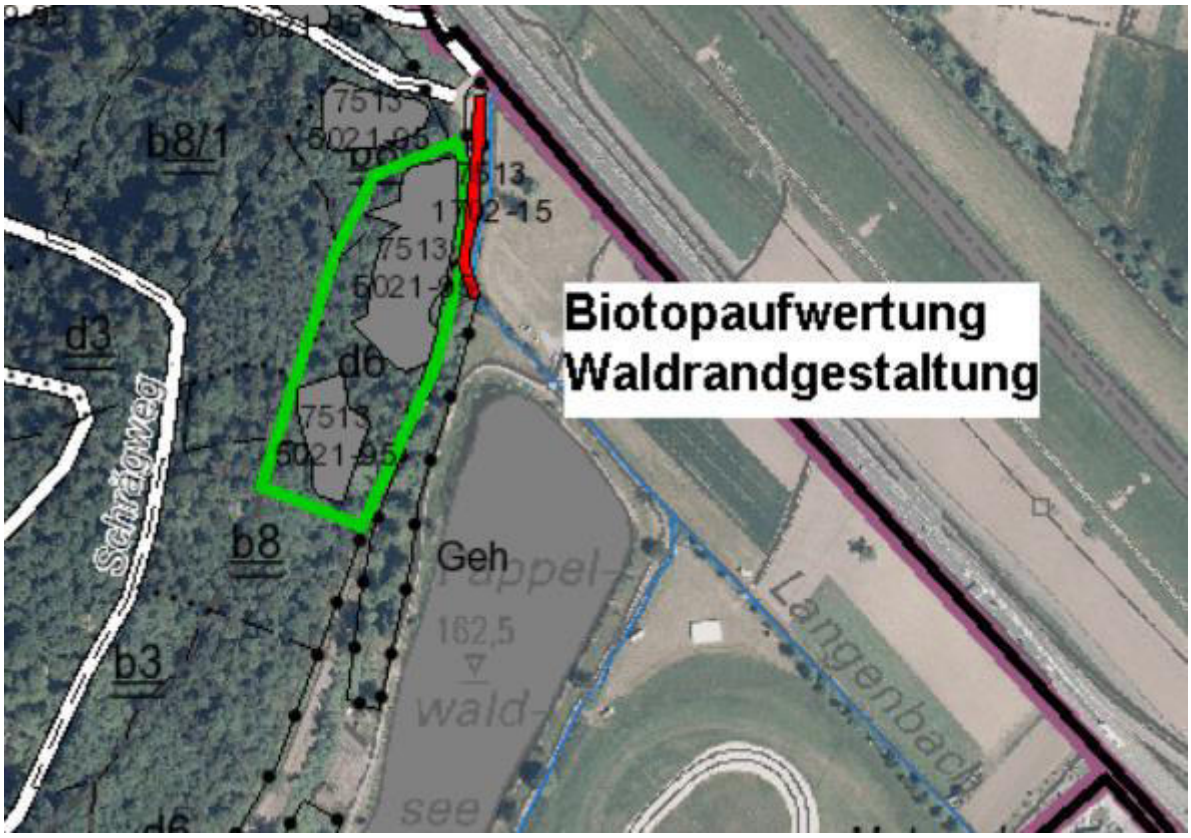
➔ Noch anrechenbar sind daher: 0,6 ha. Bei 6 P/ m^2 = 36.000 P

Vorschlag Maßnahmenumsetzung:
Umbau des Fichtenbestandes in einen Traubeneichen-Mischwald.
Räumung des Fichtenbestandes mit anschließender Pflanzung von Trauben-Eiche und Hainbuche/Winterlinde als Begleitbaumarten mit ca. 20 bis 30% Anteil.

Schutz der Pflanzen gegen Verbiss- und Fegeschäden. Durchführung erforderlicher Pflegemaßnahmen bis zum Erreichen einer „gesicherten Kultur“ (flächige Bestockung aus vitalen, stubenhohen Pflanzen). Ggf. Nachbesserung bei Zielegefährdung durch Pflanzenausfall.

Sicherung der Eichenfläche automatisch durch das Landeswaldgesetz (Schutz hiebsunreifer Bestände gemäß § 16) und Aufnahme in das Forsteinrichtungswerk bei der nächsten Fortschreibung.

Biotopaufwertung



Ausgangsbestand:

Biotop „Felswand O Geißkopf“ am Pappelwaldsee innerhalb ca. 60-jährigem Douglasienmischwald (Distr. 1 /2/d6)

Aufwertungspotenzial in Ökopunkten:
vom Ausgangszustand (59.40) mit 12 P auf Zielzustand (im Anhalt an Standortswald 55.10) mit 21 P = 9 P /m^2

➔ Bei: ca. 0,8 ha = 72.000 P

Vorschlag Maßnahmenumsetzung:

Entnahme naturferner Baumarten/Nadelholz (Douglasie, Fichte). Freistellung der Felswände.
Teilflächig Etablierung einer lockeren Laubholzbestockung z.B. mit Elsbeere, Speierling oder Wildobstarten; damit einhergend auch Ausgestaltung eines strukturreichen Waldrandes entlang des Weges.

Diese Maßnahme würde auch den wünschenswerten Maßnahmen und Zielvorstellungen des Biotopbelegs der Waldbiotopkartierung entsprechen.

2. Vorschlag zum Einstieg in die Waldnaturschutzförderung des Landes

Hintergrund:

Die Förderrichtlinie „nachhaltige Waldwirtschaft“ wurde im Jahr 2020 um neue Fördertatbestände des Waldnaturschutzes ergänzt.

Unter anderem wird der Erhalt von ökologisch besonders hochwertigen Habitatbäumen gefördert. Die Bäume, die in dieses Waldnaturschutz-Programm eingespeist werden können, zeichnen sich durch großen Durchmesser oder Sonderstrukturen wie z.B. Baumhöhlen, Pilzkonsolen oder besondere bzw. bizarre Wuchsformen aus.

Bei der Ausweisung der Habitatbäume sind zudem weitere Kriterien wie z.B. Verkehrssicherungspflichten zu berücksichtigen.

Für den Erhalt geeigneter Bäume werden je nach Baumart und Anzahl der Bäume unterschiedlich hohe Fördersätze gewährt. Bei einer Habitatbaumgruppe mit 7 Eichen wird z.B. eine Fördersumme von 3.700 € gewährt.

Der Waldbesitzer verpflichtet sich dabei, Einzelbäume für mindestens 10 und Baumgruppen für 20 Jahre nicht zu nutzen.

Maßnahmenvorschlag:

Sukzessive Identifikation und Ausweisung von fachlich geeigneten Habitatbäumen und Habitatbaumgruppen. Einspeisung in das Förderprogramm des Landes.

Der Gemeindewald Berghaupten bietet entsprechendes Potenzial.

Die Intention der Ausweisung wäre die Bäume dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen (unabhängig von der Mindestverpflichtung gemäß Förderrichtlinie).

Gemeinde Berghaupten
Vorlage zur Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
12. April 2021	öffentlich 6	621.31 / Herr Hertle

Antrag der Stadt Gengenbach auf Abweichung von den Zielsetzungen einer Regionalen Grünzäsur des Regionalverbands Südlicher Oberrhein (Zielabweichungsverfahren Regionalplan)

Sachverhalt und Begründung:

Das Regierungspräsidium Freiburg hat die Gemeinde mit Schreiben vom 12.03.2021 über den Antrag der Stadt Gengenbach auf Abweichung von den Zielsetzungen der Regionalplanung informiert. Der Gemeinde wird nun innerhalb des Verfahrens die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf eine fachliche Stellungnahme in Form von Einwendungen oder Anregungen abzugeben.

Die Stadt Gengenbach beantragt eine Abweichung bzgl. einer sog. Regionalen Grünzäsur zwischen Ohlsbach und Reichenbach, die im Regionalplan festgelegt ist. Ziel des Verfahrens ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung des städtischen Baubetriebshofs und der Stadtwerke östlich angrenzend an die vorhandene Kläranlage nördlich des Reichenbachs. Grund für die Umsiedlungspläne der Stadt sind insbesondere die beengten Verhältnisse ohne Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort des Baubetriebshofs und der Stadtwerke mitten in einem Wohngebiet in der Vorstadt mit sämtlichen damit verbundenen Problemen wie Zufahrt, Lärm etc. Bei der Suche nach einem neuen Standort wurden insgesamt 7 Alternativen in Betracht gezogen. Die Entscheidung fiel letztendlich auf das Gebiet östlich der Kläranlage am Rande der Grünzäsur als einzig sinnvollen Standort. Das betroffene Gebiet wird derzeit überwiegend als intensiv bewirtschaftete Obstanlage genutzt.

Bei der von der Abweichung betroffenen und im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur handelt es sich um „regional bedeutsame Freihaltezonen zwischen örtlichen Bebauungen, die in ihrer Breite so bemessen sein müssen, das ökologische Ausgleichsfunktionen, insbesondere hinsichtlich der Klimaverbesserung und des ökologischen Austauschs, wahrgenommen werden können.“ Die Grünzäsur zwischen Ohlsbach und der Reichenbachtalstraße hat somit das Ziel, dass eine ökologische Ausgleichsfläche zwischen den Siedlungsflächen bestehen bleibt und ein Zusammenwachsen der Siedlungen im Kinzigtal verhindert wird. Abweichungen sind erlaubt, wenn diese unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Innerhalb des Verfahrens und bei der Auswahl unter den Standortalternativen wurden neben den planerischen Vorgaben auch die Landschaftsökologie und der Artenschutz berücksichtigt und untersucht. Danach wird die Funktion der Grünzäsur mit Herausnahme des Änderungsbereichs bezogen auf die untersuchten Schutzgüter weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt. Die ökologische Ausgleichsfunktion der Grünzäsur bleibt trotz der Reduzierung bestehen. Es liegen zudem keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor bzw. können durch Berücksichtigung und vollständige Umsetzung von Maßnahmen verhindert werden.

Aus der Stellungnahme / Begründung der Stadt Gengenbach:

Nach den dargestellten Sachverhalten ist die Beeinträchtigung der Funktion der Grünzäsur mit der dringend benötigte Erweiterung des Baubetriebshofes sowie die Zusammenlegung der Stadtwerke abzuwägen. Durch die Prüfung von Alternativstandorten wurde aufgezeigt, dass keine andere sinnvolle Option für die Verlagerung des Baubetriebshofs und der Stadtwerke besteht und sich die Fläche an der Kläranlage insbesondere aufgrund der Synergieeffekte, der möglichen interkommunalen Zusammenarbeit sowie der guten Verkehrsanbindung aufdrängt.
Die ökologische Bewertung legt nachvollziehbar dar, dass ausreichend Möglichkeiten bestehen, den Eingriff in die Grünzäsur funktional zu mildern bzw. auszugleichen. Hierbei sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Untersuchungen vorzunehmen, die entsprechenden Maßnahmen weiter zu konkretisieren und durch geeignete Festsetzungen zu sichern.
Die Stadt Gengenbach möchte Erweiterungsmöglichkeiten für den Baubetriebshof und die Stadtwerke schaffen und dabei gleichzeitig Synergieeffekte mit der vorhandenen Kläranlage nutzen. Zugleich beabsichtigt die Stadt Gengenbach an dieser Stelle keine weitere Siedlungsentwicklung. Die ökologische Ausgleichs- und Trennungsfunktion der Grünzäsur wird unverändert beibehalten, weshalb eine Abweichung vom Ziel der Raumordnung als vertretbar erscheint.

Der Antrag und die zugehörigen Anlagen sind den Sitzungsunterlagen auszugsweise beigefügt. Die vollständigen Unterlagen können in elektronsicher Form auf der Homepage der Gemeinde eingesehen und heruntergeladen werden. Auf Wunsch und bei Bedarf erhalten die Mitglieder des Gemeinderats auch eine gedruckte Version der gesamten Antragsunterlagen.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwendungen oder Anregungen im Zusammenhang mit dem Zielabweichungsverfahren geltend gemacht.

Geänderter Beschlussvorschlag:

Entscheidung:

Stimmberechtigt sind:
Gem. § 18 GO abgetreten:
Grund:

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

Freiburg i. Br. 12.03.2021
Name Heike Becker
Durchwahl 0761 208-4679
Aktenzeichen 21-2402/2-049
(Bitte bei Antwort angeben)

Anschriften
s. Verteiler

Bürgermeisteramt
Berghaupten
Eing. 15 MRZ 2021

Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Raumordnungsgesetz i. V. m.
§ 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg;
Antrag der Stadt Gengenbach auf Abweichung von den Zielsetzungen einer Regionalen Grünzäsur des Regionalverbands Südlicher Oberrhein

Anlagen
- Begründung zum vorliegenden Antrag mit Vorhabensbeschreibung und ökologischer Bewertung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Gengenbach beantragt eine Abweichung von den Zielsetzungen einer Regionalen Grünzäsur des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Abweichung von Plansatz 3.1.2).

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des städtischen Bauhofs und der Stadtwerke angrenzend an die vorhandene Kläranlage nördlich des Reichenbachs.

Weitere Informationen können Sie den beigefügten Unterlagen entnehmen.
Wir erbitten Ihre fachliche Stellungnahme bis zum 15. April 2021.

Sollte bis dahin keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, werden wir davon ausgehen, dass keine Einwendungen oder Anregungen geltend gemacht werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Becker

STADT GENGENBACH

(ORTENAUKREIS)

Antrag auf Durchführung eines

Zielabweichungsverfahrens

gem. § 24 LplG

für den Bau und die Verlagerung
des städtischen Baubetriebshofs und der Stadtwerke

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Februar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1 Antrag 1

2 Vorhabenbeschreibung 1

3 Lage des Plangebiets 4

4 Anlass und Begründung des Vorhabens 5

5 Ziele der Raumordnung 6

6 Planerische Vorgaben 7

6.1 Flächennutzungsplan 7

6.2 Schutzgebiete 8

7 Landschaftsökologische Beurteilung des Änderungsbereichs 10

7.1 Aussagen zum Artenschutz 10

7.2 Aussagen zu Schutzgütern 12

7.3 Landschaftsökologisches Fazit 16

8 Standortalternativen 17

8.1 Städtebauliche und kommunale Beurteilung 17

9 Artenschutzrechtliche Beurteilung 23

9.1 Landschaftsökologische Beurteilung 25

10 Stellungnahme der Stadt Gengenbach 28

Untersuchungen bzw. Gutachten als Anlagen

- Flächenfindung Baubetriebshof
  Untersuchung von Alternativstandorten
  erstellt von Planungsbüro Fischer, Februar 2021
- Vorbereitung zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens
  Stadt Gengenbach, Artenschutzrechtliche Abschätzung,
  erstellt von Bioplan, Bühl, i.d.F.v. 6. April 2019
- Artenschutzrechtliche Abschätzung / Zielabweichungsverfahren
  Baubetriebshof Stadt Gengenbach (Bewertung Standortalternativen)
  erstellt von Bioplan, Bühl, i.d.F.v. 13. Juli 2020

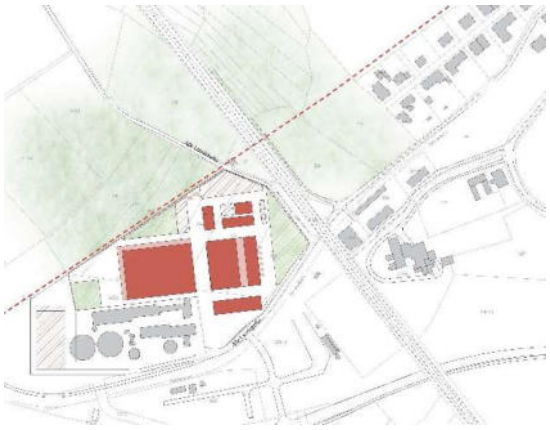
1 Antrag

Die Stadt Gengenbach beantragt bei der Raumordnungsbehörde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 24 Landesplanungsgesetz (LplG). Beabsichtigt wird die Zulassung einer Abweichung von einem Ziel der Raumordnung, im vorliegenden Fall die Abweichung von einer Grünzäsur nördlich der Kernstadt Gengenbach zwischen Kinzig und Bahnlinie zum Zweck der Errichtung und Verlagerung des städtischen Baubetriebshofes und der Stadtwerke.

2 Vorhabenbeschreibung

An dem Standort „Östlich der Kläranlage“ sollen sich die Stadtwerke mit ihrer Verwaltung und ihren technischen Diensten sowie der Baubetriebshof gemeinsam entwickeln.

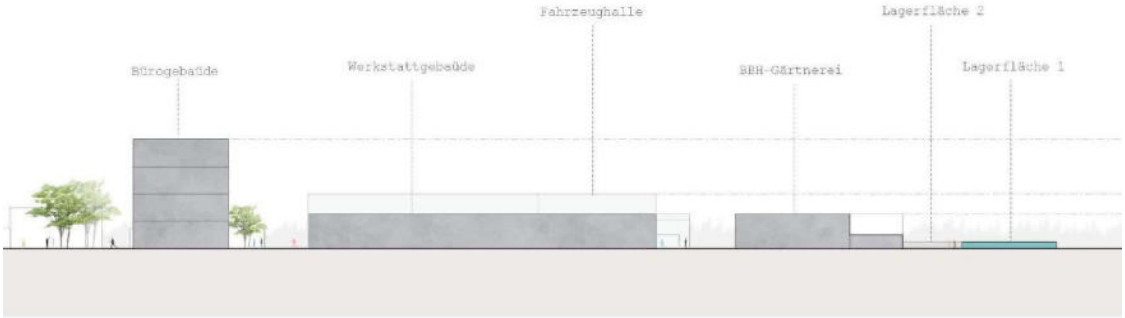
Das Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung einer kompakten und synergetischen Struktur der notwendigen Gebäude für die entsprechenden Funktionen. Durch die Synergien von Baubetriebshof und Stadtwerken ist es möglich, den großen Flächenbedarf funktional zu optimieren. Auch möglich ist am neuen Standort östlich der Kläranlage die Zukunftssicherung durch einen bedarfsgerechten Ausbau der Gebäude zu gewährleisten.



Übersichtsplan unmaßstäblich (21-arch GmbH, Stuttgart)

Eine Konzentration einer erweiterten Zuständigkeit (wie der Übernahme von Aufgaben aus den Gemeinden Berghaupten und Ohlsbach im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit) kann an diesem Standort zukunftsweisend ermöglicht werden.

Bezüglich der Höhenentwicklung ist für die gewerblichen Funktionsgebäude eine eingeschossige Bebauung, für das Bürogebäude eine flächenschonende viergeschossige Bebauung vorgesehen (siehe auch nachfolgenden Systemschnitt).



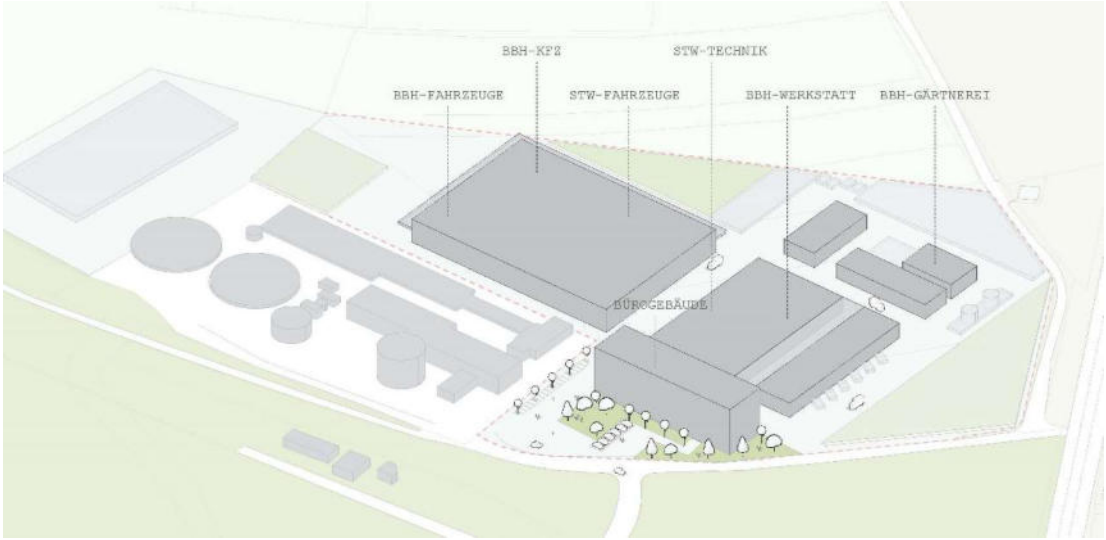
Beschäftigte - In der Kläranlage arbeiten im Bereich Abwasser derzeit 5 Beschäftigte. Durch die Verlagerung des Baubetriebshofes kommen weitere 26, durch die der Stadtwerke weitere 30 (Verwaltung 14, Techn. Dienste 16) hinzu, so dass die Gesamtzahl nach einer Zusammenlegung aus heutiger Sicht bei 61 Beschäftigten liegen wird.

Der **Baubetriebshof** umfasst folgende 5 Sachgebiete: Betriebsverwaltung, Werkstätten (mit Kfz-Werkstatt, Malerei, Schlosserei, Schreinerei), Tief- und Straßenbau, Reinigung des öffentlichen Bereiches bzw. von Gebäuden sowie eine Gärtnerei. In den folgenden Arbeiten sind alle Gewerbe des Baubetriebshofes involviert: Straßensperrung, Projekte/Veranstaltungen/Festlichkeiten sowie Winterdienst, dessen Einsatz täglich zwischen 4 und 21 Uhr variieren kann und sich dabei nicht nur auf die Straßen sondern auch auf die städtischen Anlagen (bei Kindergärten und Schulen) bezieht. Gerade für den Winterdienst ist ein direkter Anschluss an eine gut ausgebaute und zentral gelegene Straße wie der Nordtangente für eine reibungslose und effektive Abwicklung der Pflichten erforderlich.

Der Eigenbetrieb **Stadtwerke** ist ein in der ganzen Region tätiger Energiedienstleister in den Sparten Strom, Gas, Wasser, Wärme und Breitband. Aus Platzgründen sind die Stadtwerke auf verschiedenen Standorte aufgeteilt. Neben der Innenstadt und dem derzeitigen Baubetriebshof befinden sich weitere Materiallager im Stadtgebiet. Diese Trennung, insbesondere des kaufmännischen und technischen Bereiches, bringt immer wieder Störungen in den Betriebsabläufen mit sich. So werden sich aus dem geplanten Zusammenschluss mit dem Baubetriebshof Synergieeffekte insbesondere hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung des Fuhrparkes ergeben. Die technischen Dienste GWW unterstützen die Betriebsführung der Wasserversorgung in den Gemeinden Ohlsbach und Ortenberg, die technischen Dienste Strom übernehmen die Arbeiten für das Thema Breitband in der gesamten Region. Die Stadtwerke Gengenbach sind ein stark expandierendes Unternehmen in den Bereichen Wärme-Contracting, Nahwärmesysteme, E-Mobilität und Breitbandversorgung.

Am Standort östlich der Kläranlage ist eine Bündelung von Leistungen der Stadt Gengenbach mit den Gemeinden Berghaupten und Ohlsbach mit Synergieeffekten von Baubetriebshof und Stadtwerken möglich. Neben den Tiefbauarbeiten bei Rohrbrüchen und Hausanschlüssen, der Unterhaltung von Anlagen wie Trafostationen, Hochbehälter und Pumpstation wären auch die Durchführung der technischen Prüfung von Elektrogeräten, die Unterstützung im IT-Bereich sowie insbesondere die gemeinsame Nutzung von Fuhrpark, Maschinen und Kleingeräten (wie Radlader bzw. der Schlosserei- und Schreinereiausstattung) zu nennen.

Dabei spielt auch der interkommunale Aspekt mit den Gemeinden Berghaupten und Ohlsbach eine zentrale Rolle. Er zeigt sich derzeit bereits insbesondere neben dem gemeinsamen Einkauf von Streumaterial für den Winterdienst und der Bereitstellung von Kehrmaschinen, der Störfallbehebung auch in der Ausführung bei der Grünpflege sowie der Unterhaltung und Betreuung der Grünschnittannahme.



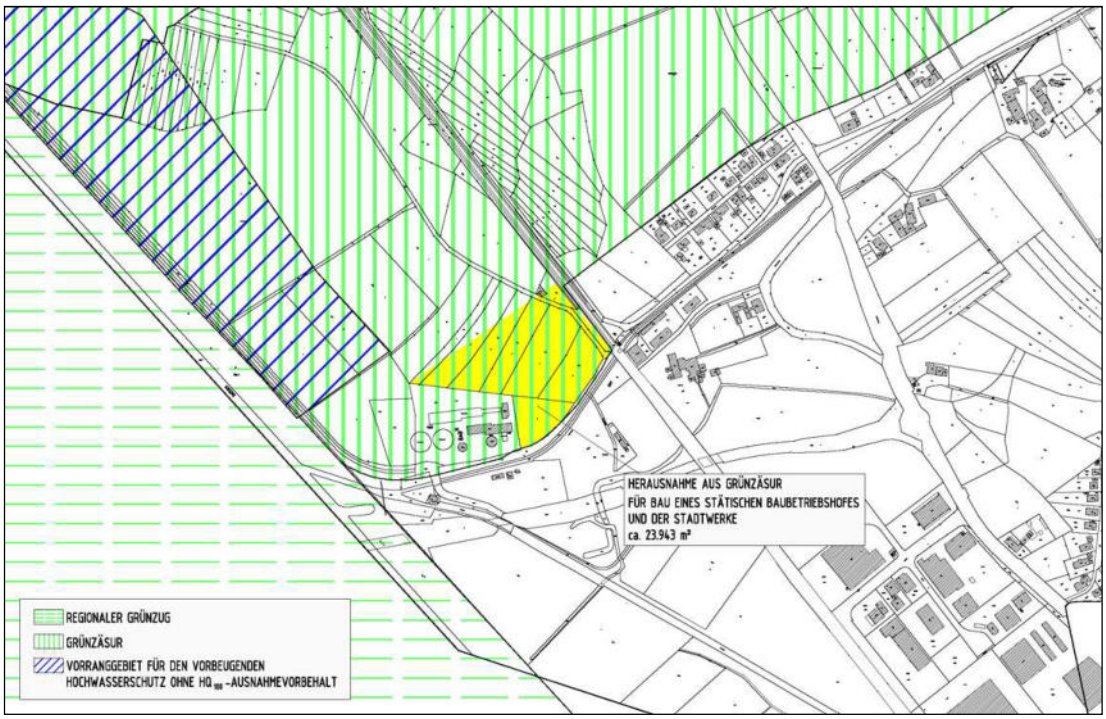
Raumkonzept der Standortes 7 (21-arch GmbH, Stuttgart)

3 Lage des Plangebiets

Der geplante Standort für den Baubetriebshof der Stadt Gengenbach und der Stadtwerke liegt nördlich der Kernstadt Gengenbach zwischen Bahnlinie und Kinzig. Nach Südwesten schließt sich die Kläranlage an und im Südosten tangiert der Reichenbach den Änderungsbereich.

Wie dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen ist, endet derzeit mit dem Reichenbach die Grünzäsur, in der sich die Kläranlage befindet.

Planausschnitt: Änderungsbereich



(Quelle: Katastergrundlage, Shape RVSO erstellt von Büro Fischer, Juli 2020)

Die Flächen westlich der Kinzig sind als Regionaler Grünzug ausgewiesen und nordwestlich des Änderungsbereichs innerhalb der Grünzäsur befindet sich ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ohne HQ_{100}-Ausnahmevorbehalt. Die Landwirtschaftsflächen des geplanten Standorts für den Baubetriebshof und der Stadtwerke sind nach Aussage der Raumnutzungskarte nicht als Landwirtschaftsfläche Vorrangflur Stufe 1 ausgewiesen.

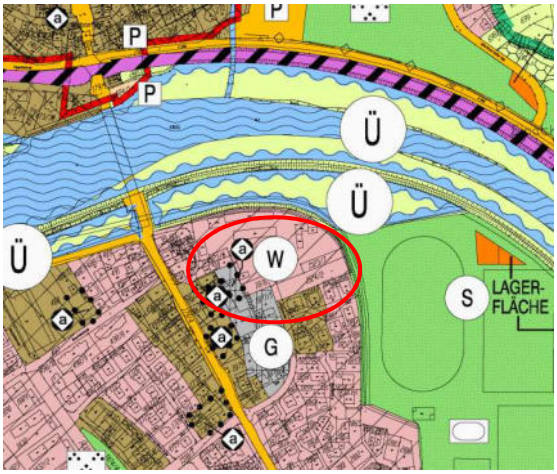
Weitere Gebiete mit Regionaler Freiraumstruktur sind nach Aussage der Raumnutzungskarte nicht durch den Änderungsbereich betroffen bzw. befinden sich nicht in räumlicher Nähe.

Die Erschließung der nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin über den parallel zum Reichenbach und entlang der Bahnlinie vorhandenen Wirtschaftsweg gewährleistet.

Für die beabsichtigte Errichtung eines Baubetriebshofes sowie der Verlagerung der Stadtwerke der Stadt Gengenbach wird ca. 2,35 ha der Grünzäsur in Anspruch genommen.

4 Anlass und Begründung des Vorhabens

Der Baubetriebshof der Stadt Gengenbach leidet an seinem derzeitigen Standort an mehreren städtebaulichen Mängeln (siehe auch Plan / Ausschnitt FNP nebenstehend und Bilder unten). Er ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gengenbach als Wohngebiet ausgewiesen, die Zufahrt führt teilweise durch ein Wohngebiet mit sich daraus ergebender Lärmproblematik zur Nachbarschaft.



Auch hat der Baubetriebshof einschließlich der Stadtwerke am aktuellen Standort mit derzeit ca. 1,2 ha keine Erweiterungsmöglichkeit. Nördlich des momentanen Standorts befindet sich ein Überschwemmungsgebiet und östlich wird zukünftig ein großes innerörtliches Wohnbauentwicklungsgebiet liegen, dessen Realisierung nach Verlegung des Sportplatzes und Änderung des Flächennutzungsplans in Angriff genommen wird.

Daher hat die Stadt Gengenbach insgesamt 7 Alternativen für einen neuen Standort untersucht (siehe auch Punkt 7).

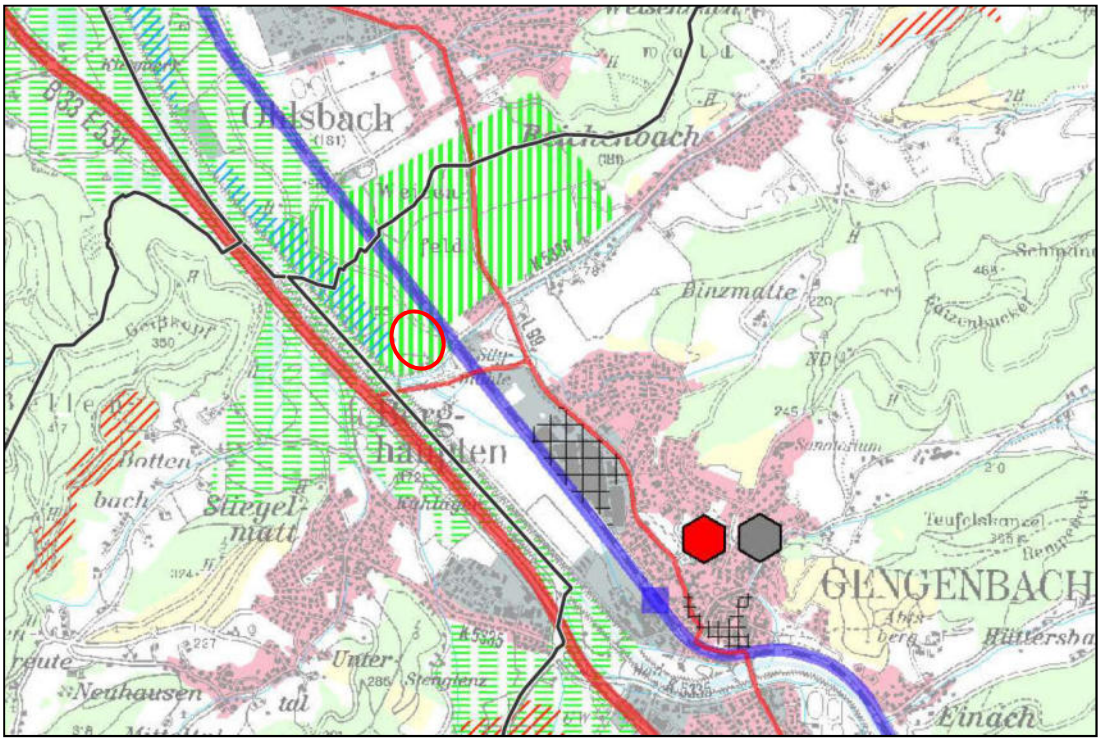
5 Ziele der Raumordnung

Die im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen Grünzäsuren sind gem. Plansatz 3.1.2 "*regional bedeutsame Freihaltezonen zwischen örtlichen Bebauungen, die in ihrer Breite so bemessen sein müssen, dass ökologische Ausgleichsfunktionen, insbesondere hinsichtlich der Klimaverbesserung und des ökologischen Austausches, wahrgenommen werden können*".

„*In den Grünzäsuren finden eine Besiedlung und ein Abbau von Bodenschätzen nicht statt; in Ausnahmefällen können unter Wahrung der Funktionsfähigkeit der Grünzäsur*
−standortgebundene bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft,
−standortgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur
zugelassen werden."

Die Grünzäsur zwischen Ohlsbach und der Reichenbachtalstraße hat somit das Ziel, dass eine ökologische Ausgleichsfläche zwischen den Siedlungsflächen bestehen bleibt und dass ein Zusammenwachsen der Siedlungen im Kinzigtal verhindert wird.

Planausschnitt: Raumnutzungskarte



(Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Januar 2019)

Gemäß § 6 des ROG i.V.m. § 24 LplG ist in einem besonderen Verfahren eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung erlaubt, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

6 Planerische Vorgaben

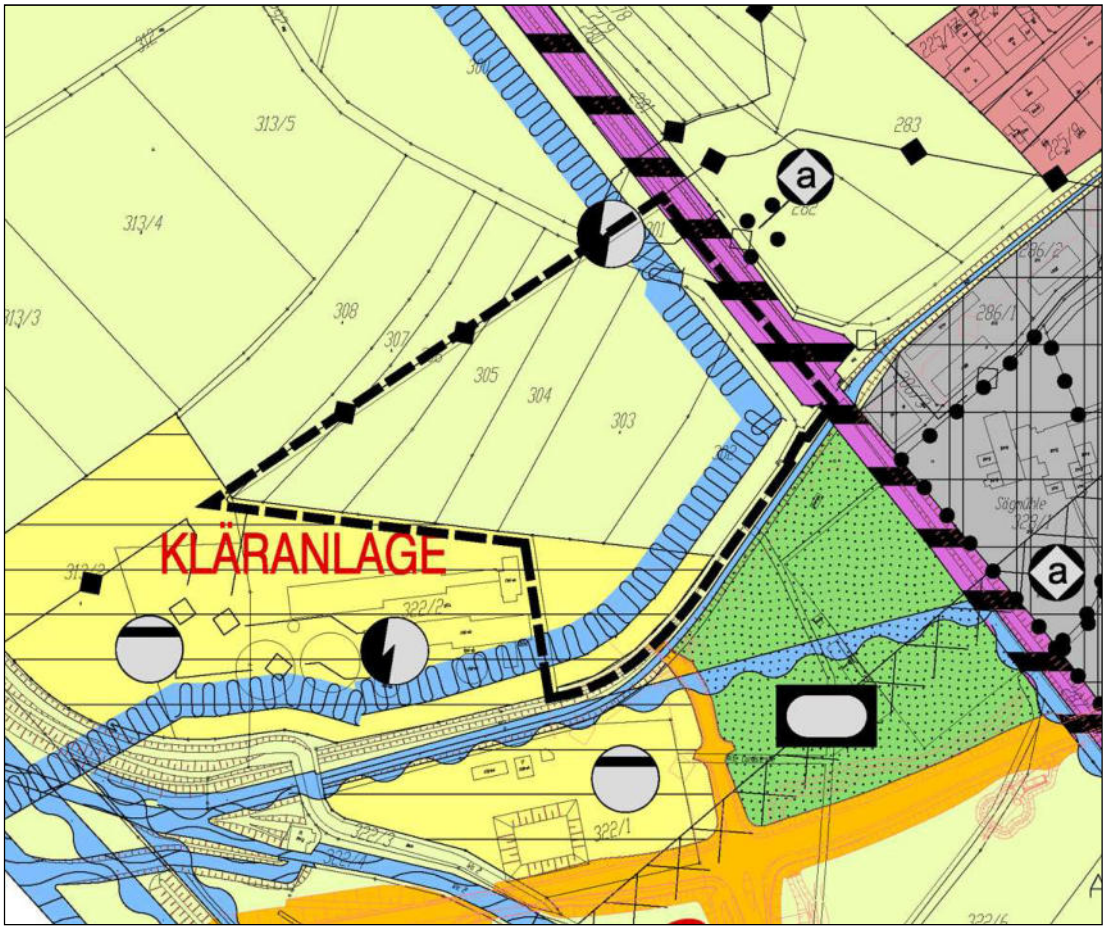
6.1 Flächennutzungsplan

Nach Aussage der rechtsverbindlichen 2. Änd. des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten - Ohlsbach vom März 2012 sind die Flächen bzw. Teilflächen Flst.Nrn. 301 bis 307 des Änderungsbereichs als Landwirtschaftsfläche und die sich daran im Süden anschließenden Teile der Flst.Nr. 322/2 als Versorgungsfläche "Kläranlage" ausgewiesen.

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich nach Aussage des FNP (2012) in einem Wasserschutzgebiet.

Südlich des Reichenbachs liegt das Überschwemmungsgebiet "Berghaupteener Feld / Kinzig", das von dem Änderungsbereich nicht betroffen ist.

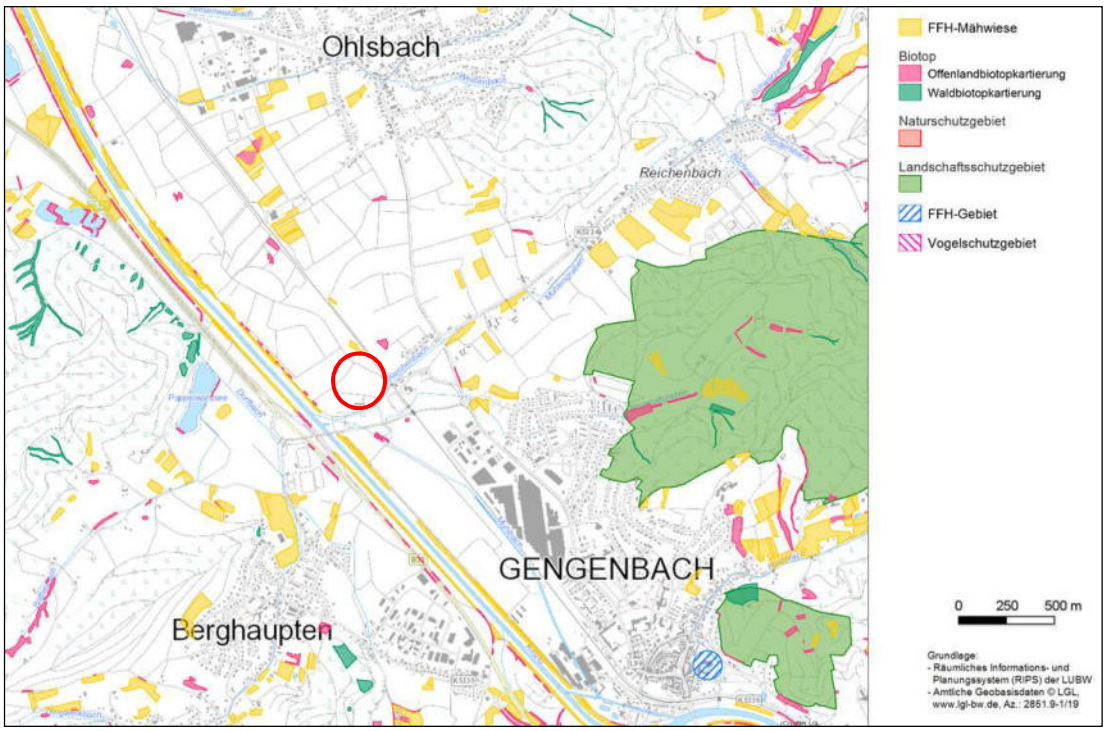
Kartenausschnitt:



(Quelle: 2. Änd. FNP VVG Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach, März 2012 mit Eintrag des Änderungsbereichs)

6.2 Schutzgebiete

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Juli 2020)

Tabelle:

Legende: ● *= direkt betroffen* ○ *= angrenzend* *I = nicht betroffen*

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: **Teilfläche Mittlerer Schwarzwald zwischen Gengenbach und Wolfach** / Nr.: 7614341, über 2 km südöstlich	*I*
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: **Glatthaferwiese nördlich Kläranlage Gengenbach** / Nr.: 6500031746153341 ca. 95 m nördlich Name: **Südwestlich exponierte Wiese am rechten Kinzigdamm** / Nr.: 6500031746153311, ca. 135 m südwestlich	*I*
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	*I*
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	*I*
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name: **Bergle** / Nr.: 3.17.012, ca. 2 km südöstlich Name: **Schwandeck** / Nr.: 3.17.018, ca. 1 km östlich	*I*
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name. **Schwarzwald Mitte Nord** / Nr.: 7	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	*I*
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: **Hecken am Kinzigdamm nordwestlich Kläranlage Gengenbach** / Nr.: 175133175014, ca. 130 m südwestlich	*I*
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	*I*

Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name: **Offenburg – Zunsweier, Zone IIIB** / Nr.: 317.050	•
Überschwemmungsgebiete gemäß §§ 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name: Berghauptener Feld/Kinzig / Nr.: 510.317.000.003 angrenzend	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG und § 65 WG südwestlicher Bereich angrenzend an die Kläranlage sowie im Osten angrenzend an den Reichenbach	•
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Biotopverbund / trockene, **mittlere,** feuchte Standorte gemäß § 21 BNatSchG	O
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG	

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

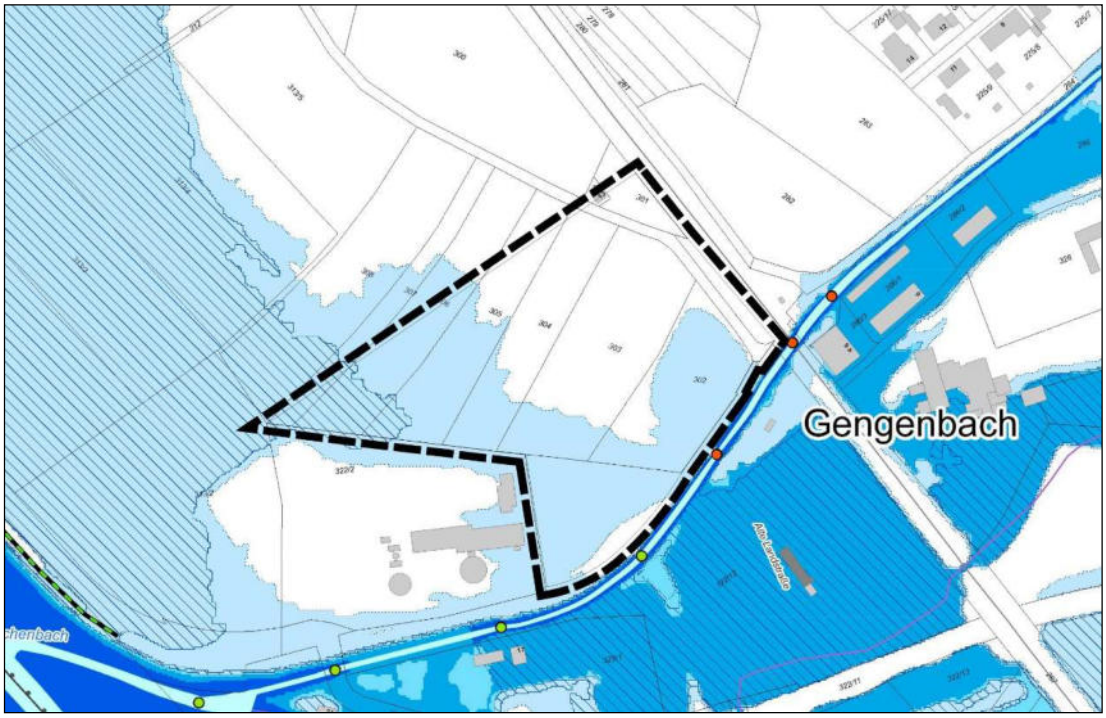
Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Änderungsbereich direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Hochwasserschutz

Wie dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen ist, liegen nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte Teilbereiche des Änderungsbereiches innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ_{100} bzw. innerhalb einer HQ_{extrem}-Überflutungsfläche.
Die Überflutungsflächen sind als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ in einem Bebauungsplan auszuweisen und die entsprechenden Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: LUBW-Abfrage, Juli 2020, mit Eintrag des Änderungsbereichs)

7 Landschaftsökologische Beurteilung des Änderungsbereichs

7.1 Aussagen zum Artenschutz

Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Nach einer Bestandserhebung ist im Rahmen der **artenschutzrechtlichen Prüfung** eine Prognose möglicher Beeinträchtigungen zu erstellen.

Es ist zu prüfen, ob

- es zur **Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen** kommt, und ob diese unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
- es durch die Planung eine **erhebliche Störung der lokalen Population** zu bestimmten Zeiten kommt (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- es zu einer **Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten** der Art (bei regelmäßig benutzten Stätten auch dann, wenn sie aktuell nicht besetzt sind) kommt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Die Zerstörung von Nahrungs- und Jagdhabitaten ist nur dann relevant, wenn sie einen essentiellen Bestandteil des Habitats darstellen und z.B. für die betroffenen Individuen nicht an anderer Stelle zur Verfügung stehen.

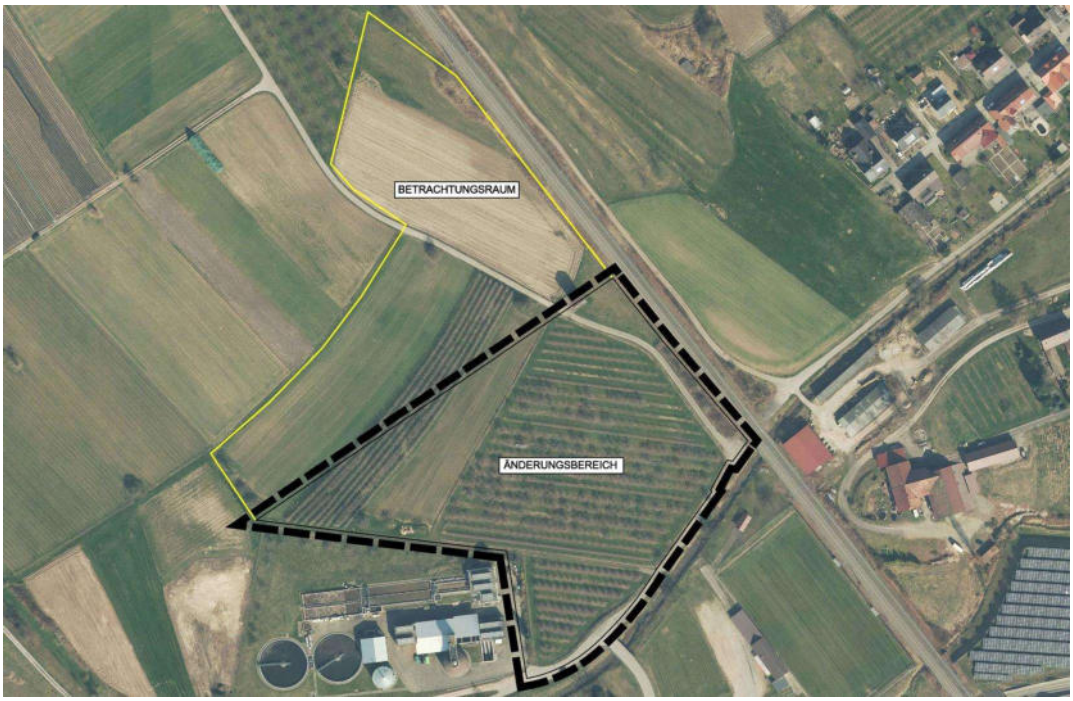
Wenn das Vorhaben dazu führt, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme von den Ver-

boten möglich, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen, es keine zumutbaren Alternativen gibt und der günstige Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt.

Artenschutzrechtliche Abschätzung

Die Stadt Gengenbach beauftragte Dr. Boschert, Bioplan Bühl, mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung zur Vorbereitung des Zielabweichungsverfahrens.
In der **artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 06.04.2019,** die als Anlage beigefügt wird, beinhaltet der Betrachtungsraum auch Flächen, die im Norden über den aktuellen Änderungsbereich hinausgehen.

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LGL-BW 2018, mit Eintrag des zusätzlichen Betrachtungsraums der Artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 06.04.2019)

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:
(auf die ausführliche Darstellung im Gutachten „Artenschutzrechtliche Abschätzung“ wird verwiesen)

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke) nicht vollständig auszuschließen. Daher ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen notwendig.
Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Mauer- und Zauneidechse), Amphibien (außer Gelbbauchunke), Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

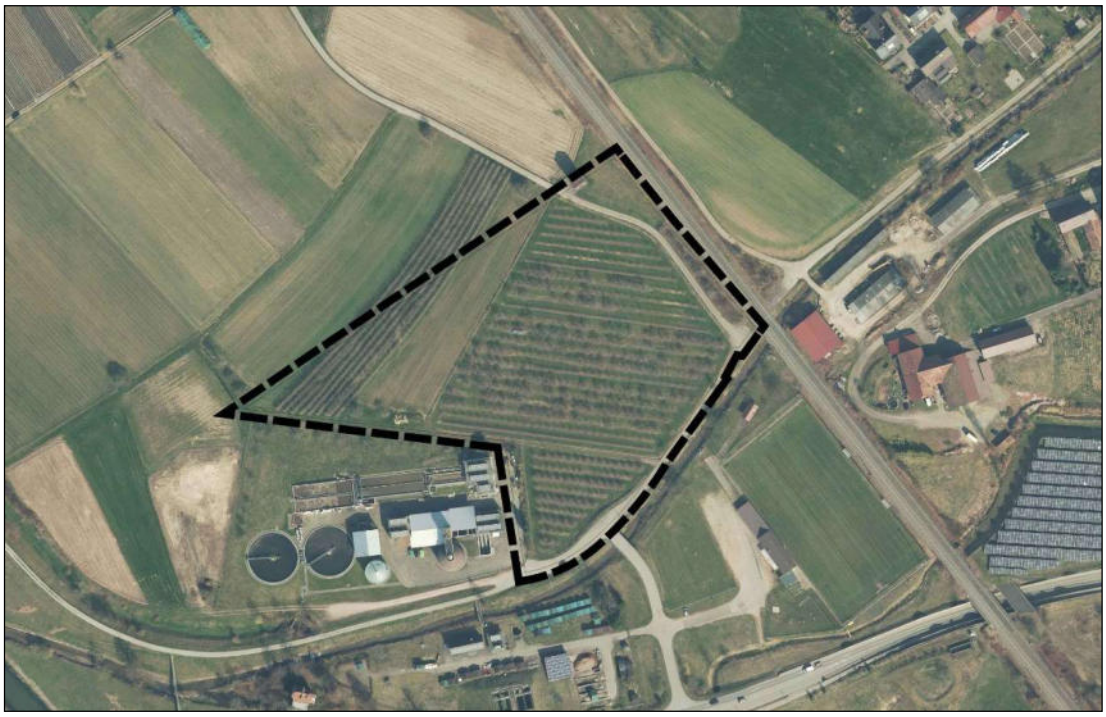
Maßnahmen
Für einen Teil der artenschutzrechtlich relevanten Arten kann durch Maßnahmen, u.a. ***Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*** *oder* ***Vermeidung von Lichtemissionen,*** *eine erhebliche Beeinträchtigung und damit die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert werden. Diese Maßnahmen müssen anhand der konkreten Planung konkretisiert werden. Für einzelne Arten bei den Vögeln sind auch Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen erforderlich.*

Weiteres Vorgehen
Unter Einhaltung vorgeschlagener Maßnahmen kann ein Teil der Betroffenheiten und möglicher Verbotsverletzungen abgewendet werden. Dennoch verbleiben aus fachgutachterlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt einige Fragen bei verschiedenen Tiergruppen zum tatsächlichen Vorkommen und damit zu möglichen Auswirkungen offen, die in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit vertiefenden Untersuchungen für Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) abgehandelt werden müssen. Dabei ist auch auf Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten zu achten.
Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Eingriffe, die u.a. im Bebauungsplan vorbereitet werden, zugrunde zu legen. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung sind Maßnahmen für die betroffenen Arten zu konkretisieren und festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorgehensweise bei der weiteren Planung ergibt sich zum derzeitigen Zeitpunkt durch die Herausnahme des Änderungsbereiches aus der Grünzäsur aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten.

7.2 Aussagen zu Schutzgütern

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LGL-BW 2018, mit Eintrag des Änderungsbereichs durch Büro Fischer)

Auswirkungen auf den Menschen

Gesundheitliche Aspekte / Auswirkungen auf die Freizeit- u. Naherholung
Durch die Anlage und den Betrieb des Baubetriebshofes
entstehen Lärm- und Schadstoffbelastungen. Diese können sich negativ auf Erholungssuchende, die die tangierenden Wirtschaftswege benutzen, auswirken.
Bei der Beurteilung der Lärmimmission ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits Vorbelastungen durch die tangierende Bahnlinie und die Kläranlage bestehen.
Aufgrund der Vorbelastungen sind die zusätzlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen als nicht erheblich für die Freizeit- und Naherholung zu bewerten.

Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Schutzgut Fläche
Im rechtswirksamen FNP der VVG Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach ist der betroffene Bereich als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Nach Aussage der Raumnutzungskarte des RVSO handelt es sich nicht um Landwirtschaftsfläche der Vorrangflur Stufe 1.

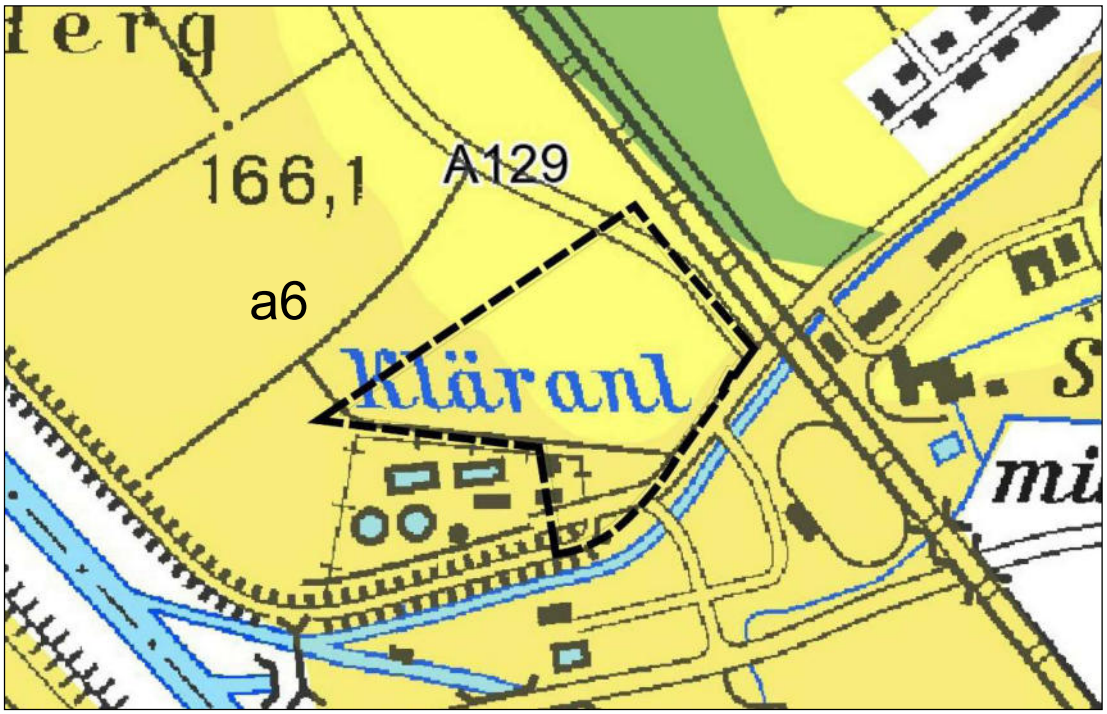
Mit Realisierung des geplanten Baubetriebshofs sowie der Stadtwerke findet eine Nutzungsumwandlung und Versiegelung von Fläche statt. Da sich die geplante Fläche an die Kläranlage nach Nordosten anschließt, entsteht zukünftig eine bauliche Nutzung zwischen Bahnlinie und Kinzig.

Schutzgut Boden
Im Änderungsbereich befinden sich nach Aussage der Bodenkarte (GeoLa BK 50) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) zwei verschiedene Böden. Auenbraunerden aus kiesigen, fluvialen Schwarzwaldsedimenten über Flussschotter (A129) kommen großflächig angrenzend an die Bahn im östlichen Teil des Änderungsbereichs vor. Kleinflächig im Südwesten des Änderungsbereichs tritt Brauner Auenboden-Auengley und Auengley-Brauner Auenboden aus Auensand und -lehm (a6) auf.

Nach Aussagen der Flurbilanz handelt es sich um einen Standort der Vorrangflur Stufe II. Somit sind im Änderungsbereich landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden vorhanden, die bei einer Realisierung des Baubetriebshofs und der Stadtwerke der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen.

Dem nachfolgenden Plan und der Tabelle sind die Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011) zu entnehmen.

Kartenausschnitt:



(Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abfrage Juli 2020, mit Eintrag des Änderungsbereichs)

	A129 (hellgelb in der Karte)	**a6** (ocker in der Karte)
Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe bis sehr hohe Bewertung	keine hohe bis sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2,0)	mittel bis hoch (2,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	sehr hoch (4,0)	hoch (3,0)
Filter- und Puffer für Schadstoffe	gering bis mittel (1,5)	gering bis mittel (1,5)
Gesamtbewertung	**mittel bis hoch (2,50)**	**mittel (2,33)**

Durch Bebauung und Versiegelung entstehen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die in ihrer Gesamtbewertung größtenteils eine mittlere Wertigkeit besitzen.

Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser

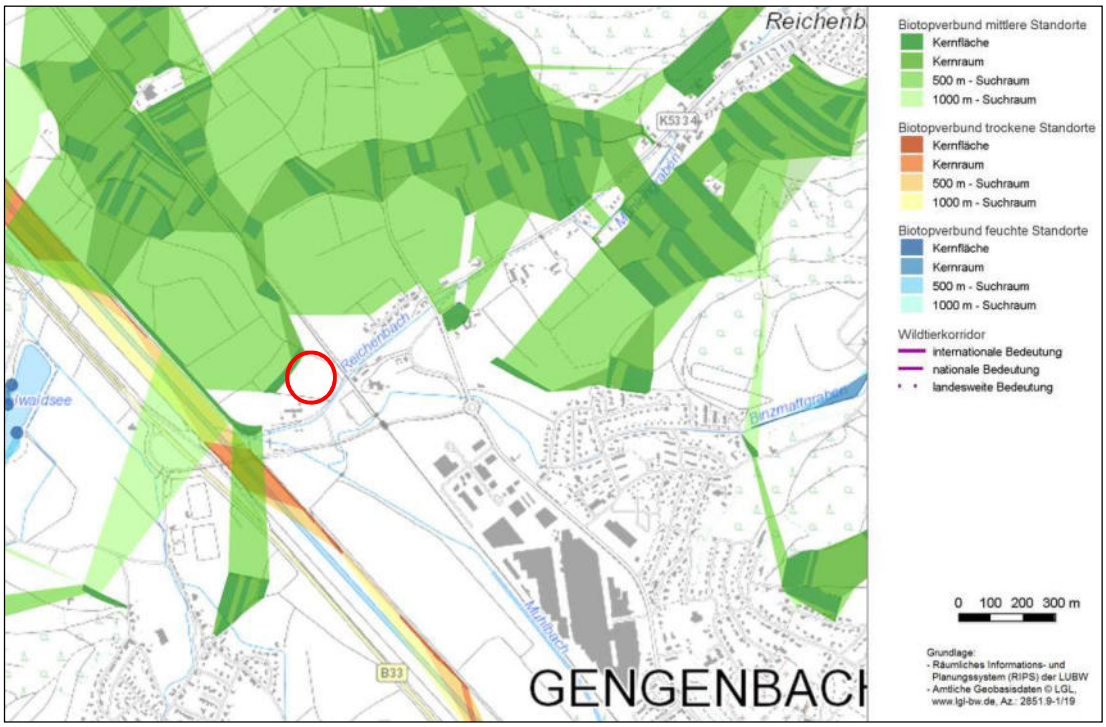
Der Änderungsbereich befindet sich in der hydrogeologischen Einheit "Jungquartäre Flusskiese und Sande" bei der es sich um einen Grundwasserleiter mit hoher Wertigkeit handelt. Durch das Vorhaben entsteht Neuversiegelung, die zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate führt.
Wenn das anfallende Oberflächenwasser zukünftig auf dem Gelände versickert wird, entstehen keine Beeinträchtigungen durch Einleitung in Oberflächengewässer. Auch die Grundwasserneubildungsrate verringert sich dann nur geringfügig.

Schutzgut Klima/Luft
Durch das Vorhaben sind Flächen betroffen, die aufgrund der Lage keine besonderen klimatischen Auswirkungen auf Siedlungsflächen haben. Die entstehende Bebauung und Neuversiegelung reduziert die Kalt- und Frischluftproduktion im Kinzigtal.
Bei einer Realisierung sollte darauf geachtet werden, dass keine das Tal abriegelnde Bebauung entsteht. Mit lufthygienischen Belastungen ist nicht zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt/Biotopverbund
Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Obstanlagen, die aus Hochstamm-Obstbäumen unterschiedlichen Alters und aus Spalierobst gebildet werden, sowie um eine Ackerfläche mit einzelnen Obstbäumen.
Die beanspruchten Flächen besitzen insgesamt eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit.

Wie dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen ist, werden die nördlich des Änderungsbereichs verlaufenden Biotopverbundflächen mittlerer Standorte geringfügig tangiert.
Eine Betroffenheit des Wildtierkorridors ist durch den Änderungsbereich nicht gegeben.

Kartenausschnitt: Biotopverbund



(Quelle: LUBW, Abfrage Juli 2020)

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild
Der geplante Standort für den Baubetriebshof und die Stadtwerke befindet sich außerhalb der Kernstadt Gengenbach zwischen Kinzig und Bahnlinie. Das Umfeld des Vorhabens ist geprägt durch die südwestlich angrenzende Kläranlage, den südlich verlaufenden Reichbach mit seinem Ufergehölzbestand und die im Nordosten tangierende Bahnlinie mit vorgelagerter Feldhecke mit Brombeerbewuchs. Im Nordwesten schließen sich Ackerflächen an.
Der geplante Baubetriebshof und die Stadtwerke liegen somit nicht als Fremdkörper in der Landschaft. Auf eine intensive Grüneinbindung ist jedoch zu achten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter
Denkmale und Gesamtanlagen im Sinne des DSchG sind nicht bekannt.

7.3 Landschaftsökologisches Fazit

Die Grünzäsur zwischen Ohlsbach und Gengenbach endet derzeit an der Reichenbachtalstraße bzw. zwischen Kinzig und Bahn am Reichenbach. Mit der Herausnahme von ca. 2,35 ha der südlichen Grenze für den Bau eines städtischen Baubetriebshofes und der Stadtwerke wird die Grünzäsur in diesem Bereich reduziert.
Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass die westlich angrenzende Kläranlage, die innerhalb der Grünzäsur liegt, eine ökologische Ausgleichsfunktion nicht wahrnehmen kann.

Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Abschätzung, die zur Vorbereitung der Durchführung des Zielabweichungsverfahrens (mit Stand 06.04.2019) erstellt wurde, ergibt sich unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vorgehensweise durch die Herausnahme des Änderungsbereiches aus der Grünzäsur aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten.

Mit der Herausnahme des Änderungsbereichs wird die Funktion der Grünzäsur, wie die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben hat, weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt. Die ökologische Ausgleichsfunktion der Grünzäsur bleibt bei der Reduzierung bestehen.

Gemeinde Berghaupten
Vorlage zur Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
12. April 2021	Öffentlich 7	960.041 / Frau Wacker

Beratung und Beschlussfassung über die Annahme von Spenden

Sachverhalt und Begründung:

Nach § 78 Abs. 4 Gemeindeordnung hat der Gemeinderat die Annahme von Spenden an die Gemeinde zu beschließen.

Seit dem letzten Beschluss sind bei der Gemeinde folgende Geldspenden eingegangen:

Spender	Betrag
Philipp Clever	25,00 €
Ulrike Armbruster	25,00 €
Thomas Greminger	25,00 €
Bernd Zehnle	25,00 €

Im Rahmen der Landtagswahl haben die Beteiligten auf Ihre Wahlhelferentschädigung verzichtet und spenden es für die Kinderbetreuungseinrichtung „kleine Strolche“.

Beschlussvorschlag:

Der Annahme der Spende wird zugestimmt.

Geänderter Beschlussvorschlag:

Entscheidung:

Stimmberechtigt sind:
Gem. § 18 GO abgetreten:
Grund:

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung

Gemeinde Berghaupten
Vorlage zur Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
12. April 2021	Öffentlich 8 a)	632.21 Bauakte Im Fruchtfeld 17/ Frau Lienhard

Mitteilungen der Verwaltung:
Hier: Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lager, Büro- und Sanitärräumen, Im Fruchtfeld 17

Sachverhalt und Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Röschbünd III, 1. Änderung und ist nach § 30 BauGB zu bewerten.

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lager, Büro- und Sanitärräumen. Die Bebauungsvorschriften werden eingehalten und dadurch besteht aus der Satzung heraus ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Beschlussvorschlag:

Vom Antrag wird Kenntnis genommen.

Geänderter Beschlussantrag:

Entscheidung:

Stimmberechtigt sind:
Gem. § 18 GO abgetreten:
Grund:

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung

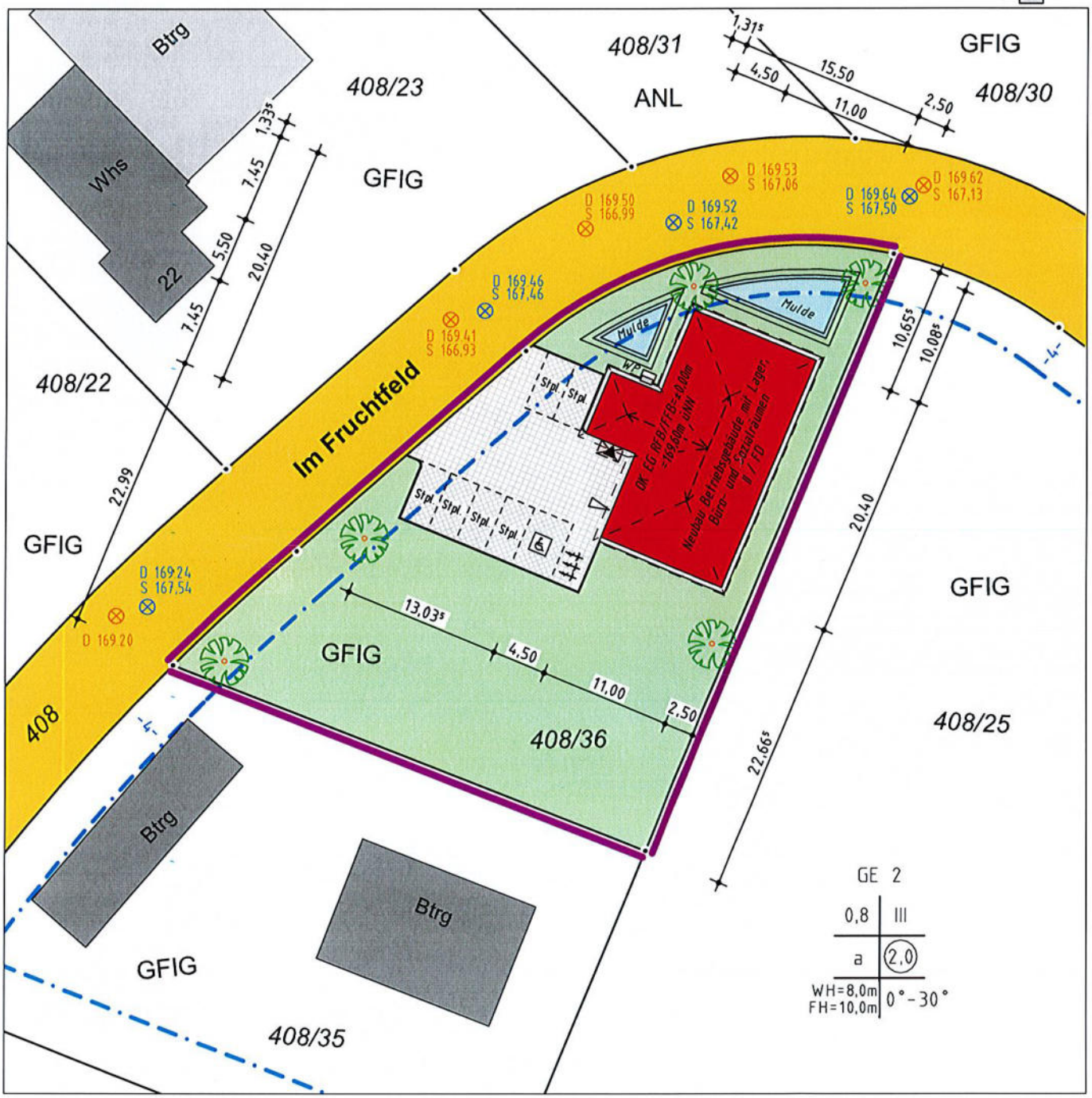
Lageplan

Zeichn.Teil zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)

0 5 10 15 20
Maßstab 1:500

NORD

Kreis : Ortenaukreis
Gemeinde : Berghaupten
Gemarkung : Berghaupten
Flurstück-Nr. : 408/36



Darstellung entspricht dem LIKA
Maße dürfen nicht abgegriffen werden
Vervielfältigungen, Vergrößerungen und Verkleinerungen sind verboten

Gefertigt: Bühl, den 01.02.2021

Sachverständige nach § 5 Abs. 2 LBOVVO
Carolin Schäfer
Bachelor of Science in Geomatik

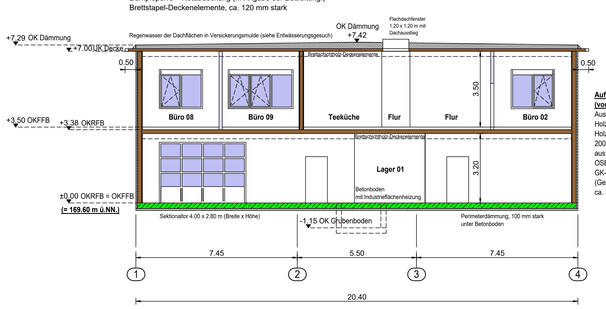
Ingenieurbüro für Vermessung
Ortmann

Ingenieurbüro:
77815 Bühl
Gartenstraße 10a
Tel.: 07223/20222
Fax: 07223/40552
buehl@ib-ortmann.de

ÖbV Amtssitz
D. Ortmann
77652 Offenburg
Waltersweierweg 1
Tel.: 0781/968693-0
Fax: 0781/968693-18
offenburg@ib-ortmann.de

Ingenieurbüros:
77704 Oberkirch
Raiffeisenstraße 9
Tel.: 07802/7044-150
77933 Lahr
Einsteinallee 1
Tel.: 07821/99859-20

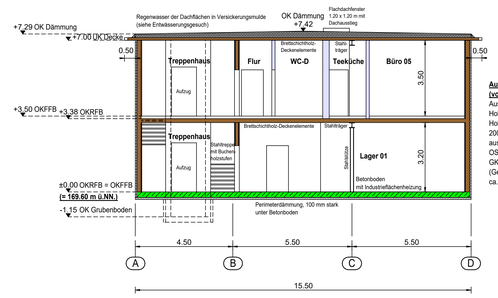
Systemaufbau Dach:
Freibewitterte Kunststoff-Dachabdichtungsbahn
Gefälledämmung EPS 035 DAA dm, 30 - 130 mm stark (Traufe bis Firstpunkt)
mit oberseitiger Trennlage, FDT Rohglasvlies, mind. 120g/m2
Wärmedämmung EPS 035 DAA dm, 140 mm stark als Grunddämmung
Dampfsperre + Notabdeckung (n. Angabe der Bauleitung!)
Brettstapel-Deckenelemente, ca. 120 mm stark



Aufbau der Aussenwand (von aussen nach innen):
Aussenputz
Holzweichfaser 60 mm
Holz-Rahmen-Konstruktion
200 mm mit Einblasdämmung
aus Holzfaser
OSB-Platte, 18 mm
GK-Platte, 12,5 mm
(Gesamtstärke einschl. Putz
ca. 301 mm)

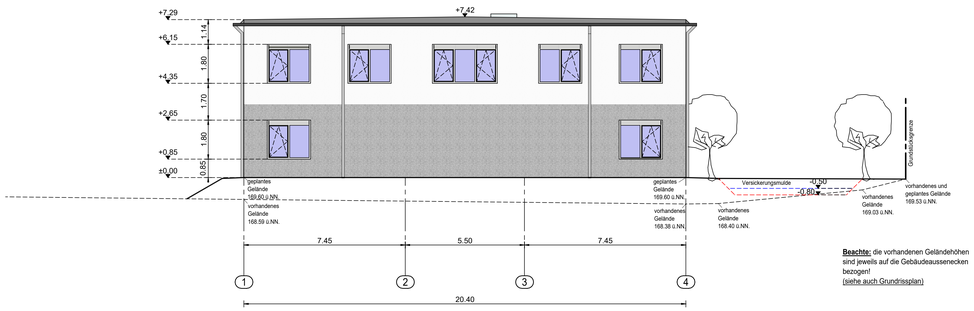
Schnitt A-A

Systemaufbau Dach:
Freibewitterte Kunststoff-Dachabdichtungsbahn
Gefälledämmung EPS 035 DAA dm, 30 - 130 mm stark (Traufe bis Firstpunkt)
mit oberseitiger Trennlage, FDT Rohglasvlies, mind. 120g/m2
Wärmedämmung EPS 035 DAA dm, 140 mm stark als Grunddämmung
Dampfsperre + Notabdeckung (n. Angabe der Bauleitung!)
Brettstapel-Deckenelemente, ca. 120 mm stark



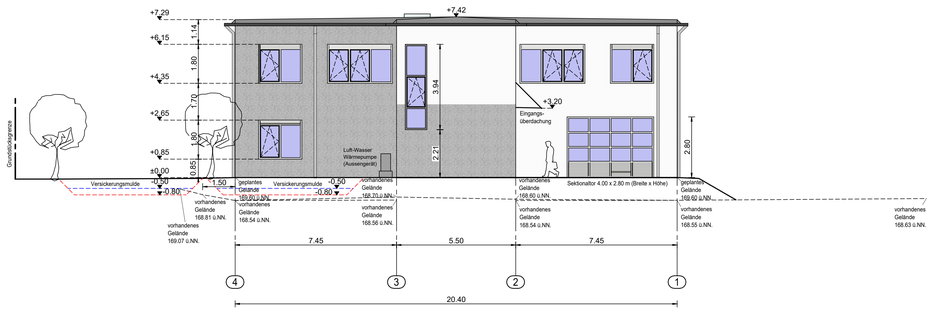
Aufbau der Aussenwand (von aussen nach innen):
Aussenputz
Holzweichfaser 60 mm
Holz-Rahmen-Konstruktion
200 mm mit Einblasdämmung
aus Holzfaser
OSB-Platte, 18 mm
GK-Platte, 12,5 mm
(Gesamtstärke einschl. Putz
ca. 301 mm)

Schnitt B-B

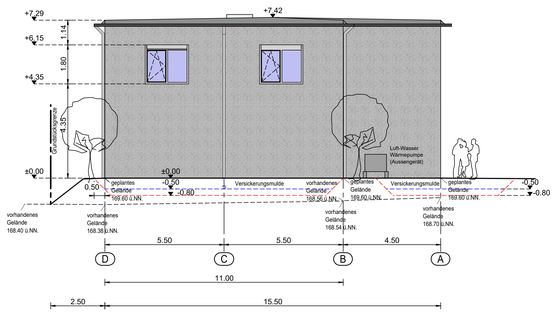


Beachte: die vorhandenen Geländehöhen sind jeweils auf die Gebäudeaussenecken bezogen!
(siehe auch Grundrissplan)

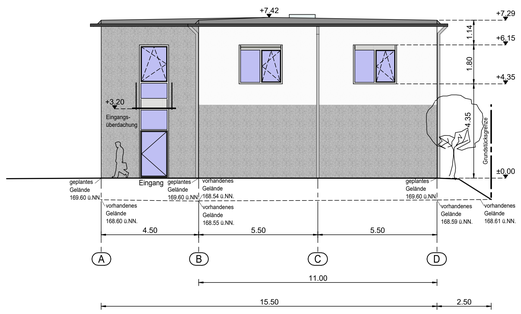
Ansicht von Ost



Ansicht von West



Ansicht von Nord



Ansicht von Süd

B A U G E S U C H

Ansichten, Schnitt A-A und B-B - M 1: 100
Visualisierungen (ohne Maßstab)

BAUVORHABEN: **Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lager, Büro- und Sanitärräumen im Gewerbegebiet „Röschbünd III“, 77791 Berghaupten, Im Fruchtfeld 17**
Flurstück Nr. 408/36

BAUHERRSCHAFT: **IFF GmbH**
Im Fruchtfeld 17
77791 Berghaupten
(postalisch: FBF GmbH, Am Winzerkeller 1, 77723 Gengenbach)

ARCHITEKT:
Bernd Müller (Bau-Cooperation Beraten und Bauen GmbH)
(AK-BW 73576)

Projekt Nr.:	Plan-Nr.:	Dat./Gez.:
2011-155	002	20.01.2021,Schäfer

PLANUNG UND SCHLÜSSELFERTIGE AUSFÜHRUNG

BAU-COOPERATION - Beraten und Bauen GmbH
Badstraße 24 a 77652 Offenburg
Tel.: 0781 / 91 91 860 Fax: 0781 / 91 91 870
info@bau-cooperation.com www.bau-cooperation.com

Gemeinde Berghaupten
Vorlage zur Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
12. April 2021	öffentlich 8 b)	815.75 / Herr Hertle

Mitteilungen der Verwaltung
Hier: Prüfbericht über Untersuchungen des Trinkwassers nach der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung (TrinkwV) aus der öffentlichen Wasserversorgung

Sachverhalt und Begründung:

Der Prüfbericht des SchwarzwaldWasser-Labors über die Untersuchung der Probe vom 02.03.2021 wird bekannt gegeben. Die Probe erfüllt die Anforderungen der TrinkwV in vollem Umfang und bestätigt erneut die gute Qualität des Berghauptener Trinkwassers.

Die detaillierten Ergebnisse können auch auf der Homepage der Gemeinde unter der Rubrik Gemeinde / Wichtige Einrichtungen / Wasserversorgung oder im Rathaus eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird Kenntnis genommen.

Geänderter Beschlussvorschlag:

Entscheidung:

Stimmberechtigt sind:
Gem. § 18 GO abgetreten:

Grund:

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung

Schwarzwald WASSER
LABOR
Wasser- und Umweltanalytik

UMWELTANALYSEN
Wasser | Boden | Abfall | Innenraum

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-14210-01-00

SWW Labor GmbH - Moritzenmatten 21 - 77815 Bühl

Gemeinde Berghaupten
Hauptamt
Rathausplatz 2
77791 Berghaupten

SchwarzwaldWASSER Labor GmbH
Moritzenmatten 21
77815 Bühl
Tel 07223 287872-0
Fax 07223 287872-25
Mail info@sww-labor.de

Prüfbericht

04.03.2021

Auftragsnummer:	**2103/0005**	Prüfbericht Version:	1
Untersuchungsbeginn:	2021-03-02	Probennehmer:	Frau Bauernfeind izPN
Auftragsart:	**Untersuchung nach Trinkwasserverordnung.**		

Probennummer:	**210301/0008**		
Objekt:	Ortsnetz Berghaupten		
Entnahmestelle/EDV-Nummer:	Kindergarten		317009-ON-0001
Probenbezeichnung:	Trinkwasser	Entnahmedatum/-zeit:	2021-03-02 09:40
Art der Probennahme:	Stichprobe DIN ISO 5667-5, DIN ISO 19458	Untersuchungsende:	2021-03-04

Parameter	Dimension	Messwert	Grenzwert	Prüfverfahren
Vor Ort Parameter				
Entnahme nach Zweck		a		DIN EN ISO 19458:2006-12
Trübung, qualitativ		klar		DIN EN ISO 7027:2000-04
Färbung, qualitativ		farblos		DIN EN ISO 7887:2012-04
Geruch		ohne		DIN EN 1622:2006-10, Anh. C
Leitfähigkeit bei 25°C	µS/cm	199	2.790	DIN EN 27888:1993-11
pH-Wert		7,86	6,5 - 9,5	DIN EN ISO 10523:2012-04
Temperatur bei Entnahme	°C	9,0		DIN 38404-4:1976-12
Parameter TrinkwV Anlage 4, Gruppe A				
Koloniezahl bei 22°C	KBE/ml	0	100	TrinkwV §15 Abs. 1c
Koloniezahl bei 36°C	KBE/ml	0	100	TrinkwV §15 Abs. 1c
Escherichia coli	KBE/100ml	0	0	DIN EN ISO 9308-1:2017-09
Coliforme Keime	KBE/100ml	0	0	DIN EN ISO 9308-1:2017-09
Enterokokken	KBE/100ml	0	0	DIN EN ISO 7899-2:2000-11
Geschmack		ohne		DIN EN 1622:2006-10, Anh. C
Trübung	NTU	0,09	1	DIN EN ISO 7027:2000-04
Färbung (SAK 436nm)	1/m	< 0,1	0,5	DIN EN ISO 7887:2012-04

Beurteilung

Die Probe erfüllt in Bezug auf den beauftragten Untersuchungsumfang die Vorgaben der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) in der aktuell geltenden Fassung.

* Untersuchung im akkreditierten Kooperationslabor
² Nicht akkreditiertes Prüfverfahren.
izPN: interner zertifizierter Probennehmer
ezPN: externer zertifizierter Probennehmer

Alexandre Scheid
(Laborleitung SWW-Labor)

Ohne schriftliche Genehmigung des SWW-Labors dürfen die Prüfberichte nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die o.g. Prüfgegenstände und die beauftragten Parameter.