

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b>  <b>Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</b>  <b>Bissierstr. 7, 79114 Freiburg</b>                      Schreiben vom 22.03.2023</p> <p>Aufgrund der umfangreichen Reserveflächen an Wohnbauland im FNP wäre eine Weiterführung des o. g. Bebauungsplans nur auf der Grundlage eines Flächentauschs möglich. Hierzu werden nach Angaben von Herrn Kernler Flächen geprüft, es sei jedoch in der Gemeinde noch nicht entschieden worden, welche Flächen hierfür aus dem FNP herausgenommen werden sollen. Im Hinblick auf den Umfang an Wohnbaulandreserven kann eine raumordnerische Stellungnahme aber erst auf Basis einer gemeindlichen Festlegung der Tauschflächen erfolgen. In unserer Stellungnahme könnte ich nur auf dieses Erfordernis als Grundlage unserer Beurteilung hinweisen.</p> <p>Ein Gespräch zum Überarbeitungsbedarf der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der Ausgestaltung eines kombinierten 13a/13b-Bebauungsplan macht erst Sinn, wenn geklärt ist, in welchem Umfang und wo die Gemeinde Sasbach Flächen aus dem rechtswirksamen FNP aufgeben würde.</p> <p>Daher wurde nun vereinbart, dass zunächst diese Fragestellung in der Gemeinde geklärt wird und wir dann einen Abstimmungstermin zum Thema Flächentausch und dem konkreten Überarbeitungsbedarf des B-Plan-Entwurfs vereinbaren werden.</p>	<p>Für die Gemeinde Sasbach wurde für die kommenden fünf Jahre ein Wohnbauflächenbedarf von etwa 1,2 ha ermittelt, die Größe des Plangebietes beträgt ebenfalls etwa 1,2 ha. Allerdings sind von der Gesamtfläche des Plangebietes die Grünflächen (0,65 ha) und bestehende Straßenflächen (0,05 ha) abzuziehen, da diese nicht in den Wohnbauflächenbedarf einzurechnen sind.</p> <p>Abzüglich dieser Flächen von insgesamt etwa 0,7 ha ergibt sich im Plangebiet demnach eine anrechenbare Wohnbaufläche von 0,5 ha, die deutlich unterhalb des ermittelten Wohnbauflächenbedarfes von 1,2 ha liegt.</p> <p>Allerdings verfügt die Gemeinde Sasbach im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch über etwa 14 ha Wohnbauflächen, die bislang nicht entwickelt sind. Diese sind gemäß Planatz 2.4.0.3 (3) des Regionalplanes ebenfalls anzurechnen. Bei den aktuell laufenden Planungen zur Entwicklung des Wohngebietes „Waldfeld III“ wurde deutlich, dass die dort dargestellte Wohnbaufläche nicht komplett ausgenutzt werden kann. Hintergrund ist, dass dort gegenüber der Rheintalbahn ein flächenintensiver Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 12 m umgesetzt werden muss, um eine Wohnbebauung überhaupt erst zu ermöglichen. Eine flächensparende Lärmschutzwand ist aufgrund der erforderlichen Höhe des Lärmschutzes nicht realisierbar. Aus diesem Grund ist die Entwicklung des Wohngebietes im Bereich „Klostergarten“ gerechtfertigt, auch wenn im Flächennutzungsplan Wohnbauflächenreserven zur Verfügung stehen.</p>
2	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b>  <b>Abt. 3 – Ländlicher Raum</b>  <b>Bertholdstraße 43, 79098 Freiburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
3	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b>  <b>Abt. 8 – Forstdirektion</b>  <b>Rathausgasse 33, 79098 Freiburg</b>                      Schreiben vom 13.03.2023</p> <p>Durch das o. g. Bebauungsplanverfahren werden forstfachliche und -rechtliche Belange nicht tangiert. Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
4	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b>  <b>Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>  <b>Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br.</b>                      Schreiben vom 17.03.2023</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b>                      Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b>                      Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b>                      Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:                      Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Lösslehm sowie Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.                      Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.                      Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b>                      Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b>                      Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b>                      Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.                      Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p>Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.                      Der Hinweis wird unter Ziffer C4 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Auf die Lage des Plangebietes in der Nähe einer sensiblen Grundwassernutzung wird hingewiesen. Daraus können sich u. U. Einschränkungen beim Bau tiefer Erdaufschlüsse ergeben.</p> <p><b>Bergbau</b>                      Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b>                      Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b>                      Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b>  <b>Abt. 8 – Denkmalpflege</b>  <b>Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen</b>                      Schreiben vom 04.04.2023</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren. Vielen Dank auch für die urlaubsbedingt notwendige und von Ihnen gewährte Fristverlängerung für die Abgabe unserer Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Gemeinde Sasbach hat schon am 30.09.2022 im Rahmen einer Voranfrage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans eine ausführliche fachliche Einschätzung vom Landesamt für Denkmalpflege erhalten, in der wir erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert haben.</p> <p>Auch bei einem Ortstermin am 23. Januar 2023, an dem die Gebietsreferentin Frau Loddenkemper und der Abteilungspräsident Herr Prof. Wolf vom Landesamt für Denkmalpflege teilgenommen haben, wurden diese denkmalfachlichen Bedenken ausführlich erläutert.</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter 3.15 Denkmale behandelt. Es wurde bei der Abwägung gegen die denkmalfachlichen Interessen verkannt, dass auch die ehemaligen Wirtschafts- und Grünflächen zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit gehören. Sie sind neben dem gestalteten Parkbereich ein wichtiger Teil der überlieferten geschichtlichen Erlebbarkeit des Klosters und daher als Grünfläche kartiert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die von unserem Haus im Vorfeld geäußerten erheblichen Bedenken nicht, daher bleibt es bei unserer fachlichen Einschätzung. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Im Planungsgebiet bzw. in direkt angrenzender Lage befindet sich folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die bislang im Bereich der denkmalgeschützten Grünfläche zwischen der Villa Erlenbad und der Klosteranlage vorgesehene Bebauung wird herausgenommen. Diese Fläche wird als Parkplatzfläche sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>• Erlenbadstraße 75 (Flstnr. 0-1074-1077, 0-1077/1, 0-1077/4, 0-1078-1079, 0-1082/3, 0-1082/4, 0-1312/1, 0-1312/3)                      Franziskanerinnenkloster, bestehend aus Mutterhaus, Klosterkirche und Klostergartenanlagen. 1924-26 nach Plänen der Architekten Prof. Josef Graf (Karlsruhe) und Adolf Graf (Achern). 1931 provisorische Fertigstellung der St. Josephskirche, Renovierung und Vollendung durch den Erzbischöflichen Oberbaurat Anton Ohnmacht (Schüler von Prof. Graf 1959-61). Kirchengenausstattung 1960-67 durch Prof. Karl Baur (München), nach eingreifender Renovierung 1980 wurden 1981 weitere Skulpturen im Kunsthandel erworben.</p> <p>Das Mutterhaus ist eine neubarocke Vierflügelanlage. Über den Pilastern des flachen, dreiachsigen Mittelrisalits vier Statuen, vor dem Haupteingang ins Erdgeschoss ein Altanvorbau. Das Erdgeschoss als rustizierter Sockel ausgebildet, die Obergeschosse verputzt mit Gliederungen und Rahmungen in Sandstein. Gauben besetztes Mansarddach. Über der Mitte der Schaufront polygonaler Dachaufbau mit Welscher Haube. Der Vierflügelanlage integrierte Kirche mit segmentbogig vortretendem Grundriss und mehrfachgebrochenem Haubendachreiter. Umgeben ist sie von einer gestalteten Parkanlage mit Wegesystem. Zugehörig auch Nebengebäude mit Dachreiter südwestlich des Hauptgebäudes.</p> <p>Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Der Umbau des Klostergebäudes und auch die Umnutzung des Nebengebäudes zum Kindergarten sind bereits in Planung und erfolgen in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.</p> <p>Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich zu großen Teilen im Bereich der denkmalgeschützten Grünfläche der Sachgesamtheit Franziskanerinnenkloster, einem Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Gegen die vorgesehene Bebauung einer denkmalgeschützten Grünfläche bestehen grundsätzlich erhebliche Bedenken.</p> <p>Außerhalb der denkmalgeschützten Sachgesamtheit liegt dagegen das Flurstück-Nr. 1311/2. Gegen die geplante Bebauung dieses Flurstücks bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege keine Bedenken. Auch im Nordwesten des Nebengebäudes, das zum Kindergarten umgenutzt wird, ist eine zusätzliche Bebauung bzw. der Ersatz der bestehenden Gebäude möglich. Allerdings sollten die Baugrenzen im Bereich des denkmalgeschützten Nebengebäudes an den historischen Bestand angepasst werden.</p> <p>Im Bereich der denkmalgeschützten Grünfläche ist eine Bebauung des Flurstücks-Nr. 1312/9 aus denkmalfachlicher Sicht mit dem Erscheinungsbild des Kulturdenkmals vereinbar, wenn sich die Neubauten in Größe und Kubatur dem Klostergebäude unterordnen. Zwar würde eine Bebauung den Verlust einer ehemals zum Gemüsegarten des Klosters gehörigen Grünfläche bedeuten, die hochwertigen Sichtbeziehungen zwischen Straße, Kloster, Wirtschaftshof und der nebenliegenden denkmalgeschützten Villa Erlenbad, dem ehemaligen Schwesternheim des Klosters, würden aber zu großen Teilen bestehen bleiben. Die verbleibende Grünfläche sollte als ehemals zum Kloster gehörende Funktionsfläche ablesbar erhalten bleiben, da auch die ehemaligen Wirtschafts- und Grünflächen zur Sachgesamtheit gehören. Sie sind neben</p>	

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>dem gestalteten Parkbereich ein wichtiger Teil der überlieferten geschichtlichen Erlebbarkeit des Klosters und daher auch als denkmalgeschützte Grünfläche kartiert.</p> <p>In den weiteren Bereichen des Bebauungsplans ist eine Bebauung der denkmalgeschützten Grünfläche nicht zustimmungsfähig, da sie den Verlust denkmalgeschützter Bereiche und eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Sachgesamtheit bedeuten würde. Das Landesamt für Denkmalpflege äußert daher erhebliche Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf und bittet Sie, mit Ausnahme des Bereichs des Flurstücks-Nr. 1312/9 und des Bereichs im Nordwesten des Nebengebäudes eine Planung unter Erhalt der denkmalgeschützten Grünfläche anzustreben.</p>	
6	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis</b>  <b>Badstraße 20, 77652 Offenburg</b>                  Schreiben vom 31.03.2023</p> <p><b>Baurechtsamt</b>                  Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p><b><u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u></b></p> <p>A1.1:                  Der Antrag auf Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes (Flst. Nr. 1312/1) zu einem Kindergarten wird in Kürze erteilt. Die dann genehmigte Nutzungsart genießt Bestandsschutz. Der Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes liegt derzeit im Außenbereich. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans innerhalb WA2. Nach den geplanten Festsetzungen sind dort auch Anlagen für soziale Zwecke (also auch ein Kindergarten) allgemein zulässig. Bei der weiteren Bebauung wird darauf zu achten sein, dass dem städtebaulichen Willen und den Vorgaben des § 13 b BauGB entsprochen wird und die Flächen des WA, die bislang im Außenbereich liegen, baulich überwiegend dem Wohnen dienen. Andernfalls wäre eine andere Gebietsart festzusetzen.</p> <p>A2.2.3: Flachdächer sind erst ab 5° Dachneigung zulässig. Da in der Vorschrift von „Flachdach“ die Rede ist, sollte eine Aussage darüber erfolgen, bis zu welcher Dachneigung es sich noch um ein Flachdach und kein Pultdach handelt.</p> <p>A2.2.4: Dort sollte ergänzt werden, dass für die WA2 bis 4 eine absolute Höhe im zeichnerischen Teil festgesetzt wird.</p> <p>A4.2: Für jede Terrasse, die die Baugrenzen überschreitet, ist das Einvernehmen der Gemeinde nach 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen, da die geplante Regelung eine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB darstellt.</p> <p>A8: Wir gehen davon aus, dass in der privaten Grünfläche keinerlei bauliche Anlagen zulässig sein sollen. Deshalb wäre der Begriff „Gebäude“ in „bauliche Anlagen“ zu ändern. Dies entspräche dann auch den Ausführungen in Ziffer 5.4.2 der Begründung.</p> <p>Da wir davon ausgehen, dass im Pflanzstreifen des WA1 ebenfalls keine baulichen Anlagen zulässig sein sollen, ist dies noch entsprechend zu regeln.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Kindergarten liegt nicht mehr innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Flachdächer sind bis 15° Dachneigung zulässig; Pultdächer sind im Entwurf nicht mehr zugelassen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird herausgenommen.</p> <p>Diese private Grünfläche liegt nicht mehr innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Errichtung z. B. von Einfriedungen soll innerhalb der Pflanzstreifen möglich sein. Ein</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p><b><u>Örtliche Bauvorschriften:</u></b>                      B1.1.1: Dachformen sind im zeichnerischen Teil nicht festgesetzt.</p> <p>B2.1, erster Absatz: Bedauerlicher Weise müssen wir immer wieder darauf hinweisen, dass diese Festsetzung auf Grund § 11 Abs. 4 LBO zu streichen ist. Die Textpassage sollte aus dem „Muster-Bebauungsplan“, sofern ein solcher existiert, entfernt werden.</p> <p>B3.3.1: Es zeigt sich immer wieder, dass im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften bzgl. Einfriedungen erfolgen. Diese werden in der Praxis nicht immer eingehalten, wodurch die örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen mit der Zeit funktionslos werden könnten. Insofern sollte darüber nachgedacht werden, ob überhaupt örtliche Bauvorschriften zu Art und Weise von Einfriedungen erfolgen sollen.</p> <p><b><u>Zeichnerischer Teil:</u></b>                      Wird in einem Bebauungsplan in kombinierter Anwendung von § 13 a BauGB und § 13 b BauGB aufgestellt, muss trennscharf feststehen, welche Teilflächen im Verfahren nach der einen und welche nach der anderen Norm überplant werden sollen (Beschluss VGH Baden-Württemberg vom 13.05.2020 – 3 S 3137/19). Die Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil aufzunehmen.</p> <p>Die geplanten Grundstücksgrößen in WA1 (von 626 bis 1034 m<sup>2</sup>) sind vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit der endlichen Ressource Boden und der für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB dringenden Wohnraumbedarfs sehr großzügig bemessen. In diesem Bereich sollen laut Ziffer 5.1.3 der Begründung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Es wären u.E. auch die im ländlichen Raum vorherrschenden Einzel- und Doppelhäuser mit lediglich 1 Wohneinheit zulässig. Hier sollte durch geeignete Festsetzungen vom Plangeber ein verdichtetes Bauen eingefordert werden, um den dringenden Wohnraumbedarf befriedigen zu können und die städtebauliche Zielvorstellung einer verdichteten Bebauung umgesetzt wird. Auf Seite 34 der Begründung wird davon ausgegangen, dass auf 6 Bauplätzen Einzelhäuser und auf 10 Bauplätzen Mehrparteienhäuser entstehen. Wo diese und in welcher Dimension entstehen sollen, ist nicht bekannt.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Fläche „PG01“ auch im westlichen Bereich der WA1 verläuft. Der Einschrieb „PG01“ sollte dort ebenfalls erfolgen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Flst. 1312/1 auch nach Inkrafttreten und Bebauung des Bebauungsplans im Außenbereich nach § 35 BauGB verbleibt.</p> <p>Das Flst. 1311/2 liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich. Nach Inkrafttreten und Bebauung des Bebauungsplans wird das Flst. 1311/2 vollständig von Bebauungsplänen umgeben sein. Es stellt sich die Frage, ob nicht auch ein Erfordernis der Überplanung des Flst. 1311/2 besteht (Planerfordernis). Wo soll künftig der Maßstab des § 34 BauGB für eine evtl. Bebauung dieses Grundstücks hergeleitet werden? Die Begründung ist in diesem Punkt zu ergänzen. Eine evtl. Nichtüberplanung im Bereich des Flst. 1311/2 ist zu begründen.</p>	<p>Ausschluss von baulichen Anlagen innerhalb dieser Fläche ist daher nicht vorgesehen.</p> <p>Wurden ergänzt im Planentwurf.</p> <p>Wird herausgenommen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Vorgaben zu Einfriedungen werden teilweise herausgenommen. Weiterhin unzulässig bleiben jedoch Einfriedungen aus Kunststoff oder Einfriedungen aus Metall mit hinterlegtem Kunststoffeplecht. Auch die Verwendung von Stacheldraht bleibt unzulässig.</p> <p>Die trennscharfe Bestimmung ist in Kap. 1.4 der Begründung aufgeführt. Im Urteil ist nicht aufgeführt, dass dies in der Planzeichnung erfolgen muss.                      Anmerkung: Das Aufstellungsverfahren wurde auf den § 215a BauGB umgestellt.</p> <p>Ein Konzept mit der vorgesehenen Bebauung wird dem Planentwurf beigelegt (s. Begründung, Kap. 4).</p> <p>Der Einschrieb „P01“ wird auch in diesem Bereich aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück Flst.-Nr. 1311/2 liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich. Nach Inkrafttreten und Bebauung des Bebauungsplans wird das Flst. 1311/2 vollständig von Bebauungsplänen umgeben sein. Eine Erforderlichkeit zur Einbeziehung dieses Grundstücks in den Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht. Der Zulässigkeitsmaßstab für dieses Baugrundstück richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die im Übrigen auch durch Vorhaben bestimmt sein kann, die in einem angrenzenden, nach § 30 Abs. 1 BauGB zu</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Begründung:</b>                      Ziffer 1.4, Abbildung zu Ziffer 1: Die Darstellung ist nicht korrekt. Das Flst. Nr. 1311/37 liegt innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegeheim Erlenbad“, die sich südlich hieran anschließenden Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans „Wohnen im Erlenbadpark“.</p> <p>Ziffer 1.4, letzter Absatz: Dort ist § 13 b BauGB als Rechtsgrundlage zu nennen.</p> <p>Ziffer 3.5, letzter Absatz: Dort findet sich folgende Aussage: „Durch diese Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände vermieden werden“. In den geplanten Festsetzungen finden sich diese Maßnahmen nicht. Unter Teil C, Hinweise, findet sich unter der Überschrift Artenschutz „wird bei Bedarf ergänzt“. Eine Ergänzung ist erforderlich. Es ist auch zu prüfen, ob es sich bei den aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen um Maßnahmen handelt, die im Bebauungsplan festzusetzen sind. Zur Offenlage hat eine Überarbeitung zu erfolgen.</p> <p>Ziffer 3.11, 4.1 und 5.2.1, Verkehrliche Erschließung und Verkehrskonzept: Es ist dort zu entnehmen, dass bestehende Fuß und Wanderwege verlegt werden müssen. Die Verkehrsanbindung erfolge über die Erlenbadstraße.                      Die verkehrliche Erschließung der WA1 und WA3 ist durch die geplanten Planstraßen 1 und 2 gesichert. Das WA4 grenzt unmittelbar an die Erlenbadstraße. Auch hier ist die verkehrliche Erschließung grundsätzlich über die Erlenbadstraße gesichert.                      Laut Ziffer 5.2.1 der Begründung soll WA 2 über die privaten Erschließungsanlagen des Klosters an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Wir gehen davon aus, dass die Fläche des WA2 künftig nicht mehr dem Flst. Nr. 1312/1 zugehörig ist. Die Erschließung von Neubau- und Umbauvorhaben in WA2 wäre künftig nur durch eine Überfahrtsbaulast über das Flst. Nr. 1312/1 gesichert. Alternativ, wenn die Erschließung über die Planstraßen 1 und 2 sowie die Fläche des WA 3 als private Erschließungsstraße erfolgt. Dann wäre die Erschließung allerdings ebenfalls durch Überfahrtsbaulasten sicherzustellen. Sollte die Erschließung nicht gesichert sein, sind, auch wenn die geplanten Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, diese in Ermangelung der gesicherten Erschließung nicht zulässig. Gleiches gilt für die Fläche WA4, welche über den Parkplatz der Villa Erlenbad erschlossen werden soll. Die wegemäßige Erschließung ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans abschließend zu klären und sicherzustellen.</p> <p>Ziffer 3.17: Hinsichtlich den landwirtschaftlichen Immissionen sind die geplanten Maßnahmen zum Schutz der schutzbedürftigen Wohn- und Außenwohnbereiche darzulegen. Ob diese aus fachlicher Sicht in ausreichendem Maße geplant sind, ist der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft zu entnehmen.</p>	<p>beurteilendem Gebiet mit Bebauungsplänen errichtet wurden.</p> <p>Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des früheren § 13b BauGB. Eine Unterscheidung in unbeplanten Innenbereich und Bebauungsplangebiet erfolgt hierbei nicht.</p> <p>Wird ergänzt.                      Anmerkung: Das Verfahren wird nach § 215a BauGB zu Ende geführt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden im Planentwurf ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BLV) sieht für die Spritz- oder Sprühanwendung von Pflanzenschutzmitteln Abstände von mindestens 2 m bei Flächenkulturen sowie 5 m bei Raumkulturen vor. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln empfiehlt das Amt für Landwirtschaft einen weitergehenden Abstand von 20 m zwischen den vorherrschenden Sonderkulturen (Bewirtschaftung als Hochstammanlage für Kern- und Steinobst) und der Wohnbebauung. Durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 - 2,50 m hohe Abschirmhecke kann dieser Abstand auf zwei Drittel, also 13,7</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Ziffer 4.1, Grün- und Freiflächenkonzept: Dort wird von einer Eingrünung zur freien Landschaft gesprochen. Im zeichnerischen Teil findet sich eine mit „PG01“ bezeichnete Fläche. Welche Maßnahmen in dieser erfolgen sollen, wird nicht textlich festgesetzt.</p> <p>Ziffer 5.1.2, Zahl der Vollgeschosse: Im textlichen Teil fehlt diese Festsetzung.</p> <p>Ziffer 5.1.2, Geschoßflächenzahl: Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt. In den WA1 und 2 wird rechnerisch der Orientierungswert nach § 17 BauNVO eingehalten. In den WA 3 und 4 dagegen um 0,4 überschritten.                      Aus der Kommentierung Ernst/Zinkahn zu § 17 BauNVO ergibt sich Folgendes:                      Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt vor allem auf der Grundlage der allgemeinen Planungsgrundsätze der §§ 1 und 1a BauGB durch die für Bauleitplanung zuständigen Gemeinde. Die Orientierung (Ausrichtung) der Bauleitpläne auf die in § 17 BauNVO a.F. geregelten Obergrenzen ist aber geblieben. Die damit verfolgten Ziele und Zwecke einer bestimmten, städtebaulich angestrebten Begrenzung der baulichen Nutzung bestehen nach § 17 BauNVO grundsätzlich weiterhin. Die Gemeinde kann die Obergrenze des § 17 BauNVO überschreiten, wenn die Orientierungsfunktion i.S.d. § 17 BauNVO gewahrt ist.                      § 17 BauNVO enthält Orientierungswerte für die in der Bauleitplanung zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB vertretbaren Bebauungsdichte. Bei der im jeweiligen Bebauungsplan planungsrechtlich möglichen Bebauungsdichte, sind die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie der vom Maß der baulichen Nutzung ausgehenden Wirkungen zu berücksichtigen. Z.B. gilt dies in Bezug auf etwaige Fragen der erdrückenden Wirkung, die sich im Zusammenhang mit der Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO im Plangebiet selbst, als auch auf benachbarte Baugebiete ergeben könnten.                      Aus städtebaulicher Sicht könnten sich Spielräume, die die Anwendung von Orientierungswerten eröffnen sollen, ggf. daraus ergeben, dass mit der Festlegung der Obergrenzen in § 17 BauNVO die unterschiedlichen städtebaulichen Situationen nicht generell erfasst werden können. Die Zusammenhänge können sich ggf. auch aus einem städtebaulichen Entwicklungskonzept ergeben. Bedeutsam kann auch sein, wie aufgrund von Abweichungen von den Orientierungswerten zu erwartende nachteilige Auswirkungen durch Vorkehrungen der Bauleitplanung verhindert oder ausgeglichen werden. Insofern könnten Fallgestaltungen berücksichtigt werden, für die i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO a.F. durch Rechtsprechung Überschreitungen der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen bestätigt wurden. Der Grad der Abweichung kann von Bedeutung sein, um feststellen zu können, ob die Bedeutung von Orientierungswerten im jeweiligen Fall noch gewahrt wird. Je weiter sich die im Bauleitplan vorgesehenen Bestimmungen von den Orientierungswerten entfernen, umso gewichtiger müssen die für die Abweichung sprechenden Gesichtspunkte sein. Es bedarf hierfür auch entsprechender Darlegungen. Je</p>	<p>m, reduziert werden.                      Die Hochstamm-bäume befinden sich allerdings gegenüber dem Gewächshaus. Im Bereich der Baugebietsteilfläche WA1 sind keine Hochstamm-bäume vorhanden und es wird mit dem Baufenster ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass keine immissions-schutzrechtlichen Konflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen.</p> <p>Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist das Anpflanzen einer mindestens einreihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern vorzunehmen.</p> <p>Wird ergänzt.</p> <p>Für die Baugrundstücke der Baugebietsteilfläche WA2 kann die Geschossflächenzahl bis zu 2,0 betragen und überschreitet den Orientierungswert für Obergrenzen der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2.                      Mit der vorgesehenen Bebauung soll eine punktuell verdichtete Wohnbebauung umgesetzt werden. Hierbei zeichnet sich das Plangebiet durch ein Zusammenspiel zwischen einer dichteren Bebauung und den umgebenden festgesetzten Grünflächen und den Freiräumen des Klosterparks aus. Aus diesem Grund ist Ziel, die Bebauung mit der dort vorgesehenen Dichte realisieren zu können. Hinzu kommt, dass neben den o. a. Freiflächen die Bebauung in weitere Freiflächen der näheren Umgebung (z. B. Erlenbadpark östlich der Erlenbadstraße) eingebunden ist.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>mehr die Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Übertragen auf § 17 Satz 1 BauNVO würde dies bedeuten, dass eine Abweichung von den Orientierungswerten i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend dem Grad der Abweichung zu begründen ist.                      Vor diesem Hintergrund empfehlen wir die Begründung um diese Aspekte zu ergänzen.</p> <p>Ziffer 5.2.1: Dort wurden die Nutzungszonen WA3 und 4 wohl vertauscht.</p> <p>Ziffer 5.2.2, vorletzter Absatz: Die Festsetzung der maximalen Höhenlage der Planstraße 2 fehlt in den Festsetzungen.</p> <p>Ziffer 5.3.2: Die Wasserversorgung (Trinkwasser- und Löschwasserversorgung) muss sichergestellt sein. Sollte die Wasserversorgung nicht gesichert sein, sind, auch wenn die geplanten Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, diese in Ermangelung der gesicherten Erschließung nicht zulässig.</p> <p>Ziffer 5.4.4: Dort werden Maßnahmen (u.A. CEF-Maßnahmen) erwähnt. Diese finden sich bislang nicht in den textlichen Vorgaben. In C2 der Hinweise findet lediglich der Hinweis „Wird bei Bedarf ergänzt“. Hier ist zur Offenlage nachzuarbeiten. Die Maßnahmen für Mauereidechsen befinden sich planextern. In der Begründung ist noch auszuführen, wie die Habitatstrukturen dauerhaft rechtlich gesichert werden bzw. sind.</p>	<p>Entfällt im Planentwurf.</p> <p>Entfällt im Planentwurf.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden im Planentwurf ergänzt.</p>
7	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Vermessung und Flurneuordnung</b></p> <p><u>untere Vermessungsbehörde:</u>                      Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u>                      Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Amt für Landwirtschaft</b></p> <p>Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,0 ha und wird im Süden sowie Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Es handelt sich dabei um Flächen guter Bodenqualität der Vorrangflur Stufe II. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.9 + Begründung).                      Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.                      Anmerkung: Das Plangebiet wurde im Planentwurf auf 1,2 ha reduziert.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Eine Existenzgefährdung des Bewirtschafters liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Bei Bedarf sind dem Bewirtschaftler gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u>                  Das Planungsgebiet wird im Süden sowie im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BLV) sieht für die Spritz- oder Sprühanwendung von Pflanzenschutzmitteln, abhängig von der Düsenausrichtung, Abstände von mindestens 2 m bei einer Ausrichtung senkrecht nach unten sowie 5 m bei seitwärts gerichteter Anwendung vor. Keine Berücksichtigung findet die gegenständliche Ausrichtung der Düsen nach oben, wie dies beispielsweise für Hochstammanlagen erforderlich ist. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln empfehlen wir gegenüber den hier vorherrschenden Sonderkulturen (welche als Hochstammanlage für Kern- und Steinobst bewirtschaftet wird) ein Abstand von 20 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 - 2,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 13,7 m, reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten sowie vor unerwünschten Emissionen. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Es ist ansonsten mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch ...) zu rechnen.</p> <p><u>Ausgleich- und Kompensationsmaßnahmen</u>                  Der Bebauungsplan soll gemäß §§ 13 a und 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Somit entfällt die etwaige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Sollten dennoch Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes angestrebt werden sollten diese mit dem Amt für Landwirtschaft im Vorfeld abgesprochen werden.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BLV) sieht hierbei für die Spritz- oder Sprühanwendung von Pflanzenschutzmitteln Abstände von mindestens 2 m bei Flächenkulturen sowie 5 m bei Raumkulturen vor. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln empfiehlt das Amt für Landwirtschaft einen weitergehenden Abstand von 20 zwischen den vorherrschenden Sonderkulturen (Bewirtschaftung als Hochstammanlage für Kern- und Steinobst) und der Wohnbebauung. Durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 - 2,50 m hohe Abschirmhecke kann dieser Abstand auf zwei Drittel, also 13,7 m, reduziert werden. Die Hochstammbäume befinden sich allerdings gegenüber dem Gewächshaus. Im Bereich der Baugebietsteilfläche WA1 sind keine Hochstammbäume vorhanden und es wird mit dem Baufenster ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass keine immissionschutzrechtlichen Konflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Anmerkung: Durch die Umstellung des Verfahrens auf § 215ab BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden innerhalb des Plangebiets festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                  Amt für Waldwirtschaft</b></p> <p>Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                  Straßenverkehr und ÖPNV</b></p> <p>Anstelle der heutigen privaten Grundstückszufahrt zum Pflegeheim und zu den Wirtschaftsgebäuden tritt nun die Planstraße 1. Über die Planstraße 1 wird künftig mehr Verkehr abgewickelt. Wir bitten die erforderlichen Sichtdreiecke am Knoten L 86a/Planstraße 1 im Plan darzustellen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten.</p>	<p>Die Sichtdreiecke werden im Planentwurf dargestellt.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
11	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Straßenbauamt</b></p> <p>Grundsätzliche Einwände oder Bedenken bestehen nicht. Bei der Zufahrt auf die L 86a sind die Sichtdreiecke einzuhalten. Bei Änderungen des Anschlusses an die L 86a (Planstraße 1) ist das Straßenbauamt zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
12	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz</b></p> <p>Die Stellungnahme wird bis zum 06.04.2023 nachgereicht.</p> <p>Schreiben vom 04.04.2023</p> <p>1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO) Nein</p> <p>2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO) Nein</p> <p>3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG) Ja, im Umfeld: „Schwarzwald-Westrand bei Achern“</p> <p>4. Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadengesetz (§ 19 BNatSchG) 5. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG) Ja, Brutvögel, Fledermäuse, Mauereidechse</p> <p>6. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG) Nein</p> <p>7. Streuobstbestand nach § 33a NatSchG Ja, möglicherweise</p> <p>8. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung) Ja, Schwarzwald Mitte/Nord</p> <p>9. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO) nicht erforderlich, da § 13b BauGB</p> <p><b>Zusammenfassende Beurteilung</b>  <b>Artenschutz</b>                      In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros IUS vom 30.01.2023 sind Auswirkungen und auszuführende Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Neben einigen europäischen Vogelarten wurden zwei Fledermausarten sowie die Mauereidechse festgestellt.</p> <p>Aufgrund der unterschiedlichen Aussagekräftigkeit der artenschutzrechtlichen Prüfung zu den verschiedenen Artengruppen werden diese hier noch einmal differenziert.</p> <p><u>Brutvögel, Reptilien</u>                      Die in Kapitel 6.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 – Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung zum Schutz der Vogelarten, V2 – Abriss bzw. Sanierungszeitenbeschränkung zum Schutz der Vogelarten, V3 – Reptilienschutzzaun zum Schutz der Mauereidechse sind</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Durch die Umsetzung des Vorhabens sind auf das FFH-Gebiet keine Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Maßnahmenvorschläge werden formuliert und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Geschützte Streuobstbestände sind nicht betroffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Aufgrund der erforderlichen Umstellung des Bebauungsplan-Verfahrens sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haussperling, Star, Mauereidechsen sowie Fledermäusen verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind die in Kapitel 6.2 dargestellten CEF-Maßnahmen CEF1 sowie CEF3 zum Schutz der Mauereidechse sowie der Vogelarten im Bebauungsplan festzusetzen und vorgezogen umzusetzen. Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.</p> <p>Der Erfolg der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF3 zum Schutz des Haussperlings, Stars sowie der Mauereidechse ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sollte bei den Nistkästen für den Haussperling sowie Star innerhalb der fünf Jahre eine erfolgreiche Annahme als Nistplatz festgestellt werden, kann das Monitoring für diese Maßnahme eingestellt werden.</p> <p>Die Standorte der Nistkästen (CEF1) sind zu konkretisieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist auch der Verlauf des Reptilienschutzaus mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Fledermäuse</u>                      Im Rahmen der Fledermaus-Kartierungen wurde lediglich eine Transsektbegehung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Nutzung des Geltungsbereichs durch mindestens zwei Fledermausarten (Zwerg- und Rauhaufledermaus) sowie der Rufgruppen der Nyctaloiden und Nycmi nachgewiesen. Die Schwerpunkte der Nachweise liegen rund um die Neben- sowie das Hauptgebäude des Klosters. Dennoch wurden die Nebengebäude, welche abgebrochen bzw. umgebaut werden sollen, nicht begangen. Es wurde nicht nach Fledermausspuren wie z. B. Kot gesucht. Daher können keine Aussagen, ob die Gebäude als Wochenstube oder sogar Ganzjahresquartier geeignet sind, getroffen werden. Insbesondere bei den Zwergfledermäusen kann eine ganzjährige Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der unzureichenden Untersuchungen zur Betroffenheit der Fledermäuse kann eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde erst nach Vorlage der folgenden Unterlagen erfolgen:                      Es sind mindestens drei weitere Begehungen des Geltungsbereichs mittels Detektoren sowie Ausflugs- und Schwärmkontrollen (abends bzw. frühmorgens) erforderlich. Des Weiteren sind die Gebäude, welche abgebrochen oder umgebaut werden sollen, durch einen Fledermausexperten zu begehen und auf Fledermausspuren wie z. B. Kot sowie eine Quartiernutzung zu untersuchen.                      Wird im Rahmen dieser Untersuchungen eine ganzjährige Nutzung der Gebäude, beispielsweise durch die Zwergfledermaus nachgewiesen, so wird für die erforderliche Umsiedlung ein Antrag für eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde erforderlich.</p> <p>Aus den Unterlagen des Bebauungsplans geht hervor, dass im Hauptgebäude des Klosters Wohnungen entstehen sollen. Um artenschutzrechtliche Konflikte hier frühzeitig ausschließen zu können, wäre es aus fachlicher Sicht sinnvoll, das Hauptgebäude</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. CEF-Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse sowie der Vogelarten werden im Planentwurf ergänzt. Das Monitoring ist im Umweltbericht beschrieben.</p> <p>Wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorgelegt.</p> <p>Der Geltungsbereich bietet keine Quartierstrukturen für Fledermäuse. Die nachgewiesenen Fledermausarten nutzen den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klostergarten“ als Teil ihres Jagdhabitats. Der Schwerpunkt der Fledermausnachweise liegt im Bereich der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Klosteranlage. Der Geltungsbereich selbst ist als Nahrungshabitat von untergeordneter Bedeutung und stellt kein essentielles Nahrungshabitat dar, sodass die Tiere ohne Beeinträchtigung in die umliegenden Bereiche ausweichen können. Zudem erfolgt durch das Vorhaben weder eine Zerschneidung von Jagdhabitaten, noch eine Veränderung tradierter Flugrouten. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann sicher ausgeschlossen werden. Durch die Pflanzung von Obstbäumen im Bereich der zentral gelegenen Grünfläche wird das Nahrungshabitat für Fledermäuse mittelfristig aufgewertet.</p> <p>Das Kloster liegt nicht innerhalb des Plangebietes. Auf das Klostergebäude hat der Bebauungsplan in artenschutzrechtlicher Sicht keine Auswirkungen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>ebenfalls im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.</p> <p><b>Biotope</b>                      In der Betrachtung der Umweltbelange durch das Büro IUS vom 30.01.2023 wurde im Geltungsbereich der Biototyp 45.40 Streuobstbestand (1.146 m<sup>2</sup>) kartiert. Hierzu benötigt die untere Naturschutzbehörde weitere Informationen sowie eine Einschätzung, ob es sich um einen geschützten Streuobstbestand gemäß § 33a NatSchG i.V.m. § 4 Abs. 7 LLG handelt. Des Weiteren ist darzustellen, inwieweit dieser Biototyp durch die Planung tatsächlich beeinträchtigt wird. Gegebenenfalls wird eine Umwandlungsgenehmigung gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG erforderlich.</p> <p><b>Natura 2000</b>                      Östlich des Geltungsbereichs liegt das FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand bei Achern“ (Nr. 7314341). Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten.</p> <p><b>Naturpark</b>                      Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Eine Erlaubnis ist nach § 2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 Naturpark-Verordnung nicht erforderlich.</p> <p><b>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung</b>                      Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.</p> <p><b>Hinweis Vogelschlag</b>                      Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, &amp; Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.                      Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone &gt; 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und &gt; 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad &lt; 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<a href="http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm">http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm</a>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<a href="https://vogel-glas.vogelwarte.ch">https://vogel-glas.vogelwarte.ch</a>) sowie Wiener Umweltschutzanstalt (<a href="https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen">https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen</a>).</p> <p><b>Hinweis Beleuchtung</b>                      Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde reduziert: die kartierten Streuobstbestände liegen nicht mehr innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde teilweise entsprochen. Dachbegrünung für Flachdächer und die Begrünung von Gartenflächen sind vorgeschrieben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für Verkehrsflächen sind Vorgaben aufgenommen.                      Für die private Beleuchtung von Fassaden gilt</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.</p> <p>Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).</p> <p><b>Ergebnis</b>                      Aufgrund der unzureichenden Untersuchungen zur Betroffenheit der im Geltungsbereich vorkommenden Fledermäuse bestehen zum derzeitigen Planungsstand erhebliche Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage weiterer Untersuchungen (Ausflug- und Schwärmkontrolle an abzubrechenden Gebäuden, Gebäudebegehung/Sichtkontrolle) erfolgen.</p>	<p>§ 21 Naturschutzgesetz (NatSchG). Demnach ist eine Fassadenbeleuchtung ganztätig (1.4.-30.9.) bzw. nachts (1.10.-31.3.) ausgeschlossen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
13	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b></p> <p>Bezüglich der mit Schreiben vom 17. Februar 2023 von Ihnen dargestellten Methodik der Umweltprüfung zur fachlichen Beurteilung über das mit dem Vorhaben verbundene Umweltrisiko bitten wir, nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p><b>A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen</b></p> <p><b><u>I. Oberflächengewässer</u></b>                      Keine Ergänzungen erforderlich.</p> <p><b><u>Hinweis zu Starkregen</u></b>                      Der Träger der Bauleitplanung hat im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht sämtliche Hochwasserrisiken zu betrachten. Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet nicht ausschließen. Im Bauleitplan ist deshalb darzulegen, welche Sicherungsmaßnahmen für das Plangebiet vorgesehen sind, um eine schadlose Ableitung des oberflächlich abfließenden Starkregenwassers zu ermöglichen.</p> <p><b><u>II. Altlasten</u></b>                      Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.</p> <p>Nachfolgender Hinweis ist in den späteren Bebauungsplan mit aufzunehmen:                      „Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrsflächen können hierbei als Fließwege ausgestaltet werden. Ergänzend sind bei Bedarf private Objektschutzmaßnahmen (z. B. Höhenlage Erdgeschossfußbodenhöhe, Sicherung Kellerzugänge und Tiefgarageneinfahrten) vorzusehen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist unter Ziffer C4 im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p><b>III. Hinsichtlich der Themen „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Abwasserentsorgung“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</b></p> <p><b>B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b></p> <p><b>Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:</b></p> <p><b><u>Allgemeiner Hinweis</u></b>                      Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.</p> <p>Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.</p> <p><b><u>I. Grundwasser</u></b></p> <p><b>1. Umfang und Detaillierungsgrad</b></p> <p>Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)</li> <li>• Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate</li> <li>• Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs</li> <li>• Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten</li> <li>• Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)</li> <li>• Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten</li> <li>• Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers</li> <li>• etc.</li> </ul> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes</b>                      Keine.</p> <p>II. Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.</p> <p><b><u>Hinweis</u></b>                      Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden zur Kenntnis genommen.                      Anmerkung: Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
14	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt</b></p> <p>Bei Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
15	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b></p> <p>Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen unter Ziffer 5.2.2 – Inneres Erschließungssystem berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p> <p><b>Hinweis:</b> Wir empfehlen die Abfallbehälterbereitstellungsfläche im Bereich der geplanten Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge einzuplanen.</p> <p>Ergänzend bitten wir nachfolgende Punkte in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Teil C - Hinweise“ einzuarbeiten:</p> <p><b>Erdaushub</b> Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. <b>Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen.</b> In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.</p> <p><b>Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke</b> Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Anmerkung: Die Planstraße 2 wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).</p> <p><b>Abfallwirtschaftssatzung</b></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Die Straßen wird zwischen Klostergebäude und Erlenbadstraße für die Befahrung von Abfallsammelfahrzeugen ausgelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Verweis auf jegliche Rechtsvorschrift, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zur Anwendung gelangen könnte, erscheint entbehrlich.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p>	
16	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b>                      Schreiben vom 31.03.2023</p> <p><b>B. Stellungnahme</b>                      Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Sasbach im Ortsteil Obersasbach. Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für Wohnbebauung und einen Kindergarten vorgesehen. Das Plangebiet grenzt nach Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an das Kloster Erlenbad und die Klostergärtnerei und im Süden an Wohnbebauung, das Pflegeheim Erlenbad und die Erlenbadstraße.</p> <p>Aufgrund der Lage und Umgebung des Plangebietes ist die Überschreitung der Immissionsgrenz- und -Richtwerte aus der 16. BImSchV (VerkehrslärmschutzV) und der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet nach derzeitigem Informationsstand nicht zu erwarten. Für eine eingehendere Betrachtung empfiehlt sich eine schalltechnische Untersuchung der Lärmimmissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet. Weitere schalltechnische Betrachtungen sind den Unterlagen zur nachfolgenden Offenlage des Bebauungsplanes beizufügen.</p> <p>Der Schutz der schutzbedürftigen Wohn- und Außenwohnbereiche im Plangebiet vor Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung ist zu betrachten. Hierzu verweisen wir auf die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 86a. Aufgrund des dort bestehenden Verkehrsaufkommens und der Abstände des Baufenster von dieser Schallquelle wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen bestehen. Darüber hinaus wurde im Jahr 2019 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen im Erlenbadpark“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ab einem Abstand von etwa 50 m sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Wohnbebauung im Plangebiet hat einen Abstand von mindestens 80 m zur Landesstraße. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht demnach erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
17	<p><b>Regionalverband Südlicher Oberrhein                      Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg</b>                      Schreiben vom 23.03.2023</p> <p>Der Bebauungsplan „Klostergarten“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 2 ha und beinhaltet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA. Der Bebauungsplan wird nach § 13a und § 13b BauGB aufgestellt und entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher ist für eine rechtssichere Abwägung der Wohnbauflächenbedarf zu begründen.</p> <p>Die im Regionalplan festgelegten Ziele und Grundsätze sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Darüber hinaus gilt auch für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB insbesondere die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung.</p> <p>Die Gemeinde Sasbach ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,25 % als Orientierungswert zugrunde zu legen. Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch verfügbaren Bauflächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich sowie in Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Da laut Begründung zum Bebauungsplan eines Flächentauschs auf FNP-Ebene vorgesehen ist, ist eine regionalplanerische Bedarfsbegründung zum vorliegenden Baugebiet obsolet. Die unter Ziffer 2.1.3 bloße Nennung der Alternativflächen „Gartenstraße“ und „Waldfeld III“ genügt dem jedoch nicht. Der Flächentausch muss in der Begründung zum Bebauungsplan konkret dargelegt werden und es müssen Gremienbeschlüsse zur FNP-Änderung und zur frühzeitigen Beteiligung erfolgen. Hierzu soll laut E-Mail v. 22.03.2023 von Frau Becker, Regierungspräsidium Freiburg, an Herrn Karcher, Gemeinde Sasbach, ein Abstimmungstermin erfolgen.</p> <p>Zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in Sasbach sollte eine Strategie zur Schließung der Baulücken entwickelt werden. Hierbei sollten die Baulücken und untergenutzten Grundstücke detailliert erhoben und dokumentiert (Baulückenkataster) sowie die Eigentümer regelmäßig kontaktiert und beraten werden. Auch ein Erwerb der brachliegenden Grundstücke durch die Gemeinde kann für die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials zielführend sein.</p> <p>Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung im vorliegenden Baugebiet entgegenzuwirken, regen wir eine zeitnahe Bebauung durch Bauverpflichtungen an.</p> <p>Da in Sasbach eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir, dass neben 6 Einfamilienhäusern auch 10 Mehrparteienhäuser vorgesehen sind. Hierdurch könnten auch kleinere Wohneinheiten angeboten werden, die insbesondere für junge Leute und Senioren interessant sind. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.</p> <p>Die beabsichtigte flächensparende, dichtere Bauweise ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen, damit sich nicht doch das freistehende Einfamilienhaus komplett durchsetzt.</p>	<p>Für die Gemeinde Sasbach wurde für die kommenden fünf Jahre ein Wohnbauflächenbedarf von etwa 1,2 ha ermittelt, die Größe des Plangebietes beträgt ebenfalls etwa 1,2 ha. Allerdings sind von der Gesamtfläche des Plangebietes die Grünflächen (0,65 ha) und bestehende Straßenflächen (0,05 ha) abzuziehen, da diese nicht in den Wohnbauflächenbedarf einzurechnen sind.</p> <p>Abzüglich dieser Flächen von insgesamt etwa 0,7 ha ergibt sich im Plangebiet demnach eine anrechenbare Wohnbaufläche von 0,5 ha, die deutlich unterhalb des ermittelten Wohnbauflächenbedarfes von 1,2 ha liegt.</p> <p>Allerdings verfügt die Gemeinde Sasbach im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch über etwa 14 ha Wohnbauflächen, die bislang nicht entwickelt sind. Diese sind gemäß Planatz 2.4.0.3 (3) des Regionalplanes ebenfalls anzurechnen. Bei den aktuell laufenden Planungen zur Entwicklung des Wohngebietes „Waldfeld III“ wurde deutlich, dass die dort dargestellte Wohnbaufläche nicht komplett ausgenutzt werden kann. Hintergrund ist, dass dort gegenüber der Rheintalbahn ein flächenintensiver Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 12 m umgesetzt werden muss, um eine Wohnbebauung überhaupt erst zu ermöglichen. Eine flächensparende Lärmschutzwand ist aufgrund der erforderlichen Höhe des Lärmschutzes nicht realisierbar. Aus diesem Grund ist die Entwicklung des Wohngebietes im Bereich „Klostergarten“ gerechtfertigt, auch wenn im Flächennutzungsplan Wohnbauflächenreserven zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Hinweise zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Anmerkung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der bestehenden Bauabsicht der Eigentümer. Eine Bauverpflichtung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, Mindestfestsetzungen vorzunehmen, wird nicht entsprochen.                      Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir regen an, das städtebauliche Konzept und die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>Laut Ziffer 2.2 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>aufgrund der bestehenden Bauabsicht der Eigentümer. Verbindliche Vorgaben für eine entsprechende Baudichte werden daher nicht vorgenommen.</p> <p>Das Baukonzept wird ergänzt (Begründung, Kap. 4); die zu erwartende Zahl der Wohneinheiten ist in der Begründung (Kap. 9.1 Flächenbilanz) enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
18	<p><b>IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein                  Schnewlinstr. 11 – 13, 79098 Freiburg</b>                  Schreiben vom 16.03.2023</p> <p>Im Ortsteil Obersasbach der Gemeinde Sasbach soll im räumlichen und wohl auch im sonstigen Zusammenhang mit der historischen Klosteranlage Erlenbad sowie der ebenfalls historischen, bereits umfangreich sanierten Villa Erlenbad Wohnbebauung mit Kindergarten entstehen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden und für das ca. 2,0 ha große Plangebiet in Gesamtheit ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden*.</p> <p>Der Bereich des Plangebietes wie auch die Klosteranlage und die Villa Erlenbad sind wohl in einer Hand. Für die Klosteranlage (künftig „Palais Erlenbad“) wurde laut Presse vor kurzem ein Umnutzungskonzept vorgelegt: Entstehen soll wohl in naher Zukunft eine Residenz mit 80 hochwertigen Wohnungen, Arztpraxen und einer neuen Verwendung der Klosterkirche als „soziokulturelles Zentrum für Musik, Kultur und Kommunikation“.</p> <p>Das aktuelle Plangebiet soll laut Begründung in unterschiedliche Nutzungszonen aufgeteilt werden: Im Bereich WA1 ist wohl eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern auf zum Teil großzügigen Grundstücken, im Bereich WA2 eine reine (?) Umnutzung der bestehenden Klosternebengebäude, für den Bereich WA3 verdichtete Wohnbebauung vorgesehen. Für den Bereich WA4 zwischen Erlenbad und historischem Klosterpark sind bauliche Ergänzungen der Villa Erlenbad geplant. Angesichts der vorliegenden Eigentumsverhältnisse wird auch hier von einer hochwertigen Bebauung ausgegangen.</p> <p>Derzeitige Anregungen und Anmerkungen:</p> <p>- Es wird davon ausgegangen, dass bereits konkretere Planungen vorliegen. Es wird empfohlen, bis zur Offenlage das vorgesehene städtebauliche Konzept sowie möglichst eine „3-D-Visualisierung“ beizufügen, aus denen die Dichte der Bebauung sowie die städtebauliche Verträglichkeit des entstehenden Gebäudeensembles mit den historischen Bauten und dem denkmalgeschützten Parkteil des ehemaligen Klosters hervorgehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Baukonzept wird ergänzt (Begründung, Kap. 4); ergänzend sind Geländeschnitte Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erarbeitung eines 3D-Modells ist dagegen nicht erforderlich.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>- Die Ausführungen unter Ziffer 3.15 der Begründung sind zum Teil nur schwer verständlich. Bspw. soll der Geltungsbereich hier-nach einen Teil der denkmalgeschützten Grünfläche der Klosteranlage umfassen. Ist hiervon auch der (auch visuell) wichtige Klosterpark mit sehr altem Baumbestand betroffen? Auch neben dem Klostergebäude befinden sich wohl alte Bäume, die das Kloster ebenfalls einrahmen - sollten nicht auch diese möglichst erhalten bleiben? (Zur Veranschaulichung des Gemeinten sind Fotos der Anlage inkl. Umgebung beigelegt, deren Aktualität leider nicht bekannt ist. In der Abbildung auf S. 5 der Planbegründung ist eine (eher nachvollziehbare) gebogene Abgrenzungslinie zu finden.) Die Planzeichnung enthält hierzu keinerlei Informationen. Es wird um Erläuterung und Klarstellung gebeten.</p> <p>- In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die Baugrenzen im WA3, aber v.a. im Bereich des WA 4 sehr nahe an die Klosteranlage heranrücken (oder diese im Parkbereich gar überlagern, s. beigelegte Fotos)? Für den u.E. auch „visuell besonders sensiblen“ Teilbereich des WA4 wird angeregt, zu prüfen, ob dieses Gebäude entlang der Erlenbadstraße zur Klosteranlage nicht schmaler realisiert werden oder die Fläche nicht bebaut werden sollte. Zudem wird angeregt, zu prüfen, ob die zulässige Dachform nicht stärker an derjenigen der benachbarten Villa Erlenbad ausgerichtet werden sollte.</p> <p>- Die IHK bekennt sich bereits seit langem zu einer effizienten Ausnutzung der knappen Ressource Fläche. Die Umsetzung verdichteter Wohnformen auch im vorliegenden Plangebiet würde daher begrüßt werden. Die einzige verbindliche Festsetzung zu einer Mindestbebauungsdichte besteht jedoch bislang in der Vorgabe einer Mindestanzahl von Vollgeschossen (je nach Teilbereich II bzw. III).</p> <p>Zum behutsamen Umgang mit der Fläche gehören auch flächeneffiziente Formen für den ruhenden Verkehr wie eine Tiefgarage, die zudem mehr Raum für bspw. grüne Freiflächen belassen würden. Die Tiefgarage könnte Stellplätze für alle Teilbereiche umfassen und so die Qualität des Plangebietes und seiner historischen Umgebung nochmals steigern.</p> <p>- Wird im Plangebiet auch geförderter Wohnraum entstehen?</p> <p>- Welche Nutzungen sind in der Villa Erlenbad aktuell vorhanden und welche zulässig? Dort vorhandene gewerbliche Nutzungen sollten nicht mit der neuen Wohnbebauung in Konflikt treten können. Es wird um entsprechende Ergänzung der Begründung gebeten.</p> <p>Hinweise:                      - *: Eine Bedarfsprüfung liegt nicht im Aufgabenbereich der IHK.                      - Das Flurstück Nr. 1312/2 ist in der Planzeichnung nicht zu finden.                      - Ziffer 9.1 der Begründung ist wohl unvollständig.</p> <p>Weitere Anregungen und Anmerkungen werden für die Offenlage vorbehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, Mindestfestsetzungen vorzunehmen, wird nicht entsprochen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der bestehenden Bauabsicht der Eigentümer. Verbindliche Vorgaben für eine entsprechende Baudichte werden daher nicht vorgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine verpflichtende Festsetzung für Tiefgaragen wird jedoch nicht aufgenommen.</p> <p>Hierzu werden keine Vorgaben im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: In der Villa Erlenbad besteht eine mischgebietstypische Nutzung. Immissionschutzrechtliche Konflikte mit den Baugrundstücken im Plangebiet sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück Flst.-Nr. 1312/2 gibt es nicht.</p> <p>Wird ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
19	<p><b>Handwerkskammer Freiburg                      Bismarckallee 6, Freiburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	

20	<p><b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V.</b>  <b>Merzhauser Str. 111, 79100 Freiburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
21	<p><b>terranets bw GmbH</b>  <b>Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart</b>                  Schreiben vom 03.03.2023</p> <p>Keine Betroffenheit (BIL).</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
22	<p><b>Fbg GmbH Fernleitungs-Betriebsgesellschaft</b>  <b>Hohlstr. 12, 55743 Idar-Oberstein</b>                  Schreiben vom 06.03.2023</p> <p>Wir danken für die Beteiligung an oben genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
23	<p><b>Vodafone</b>  <b>Postfach 10 20 28, 34020 Kassel</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
24	<p><b>Telekom</b>  <b>Okenstr. 15 – 27, 77652 Offenburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
25	<p><b>Überlandwerk Mittelbaden GmbH &amp; Co. KG</b>  <b>Lotzbeckstr. 45, 77933 Lahr</b>                  Schreiben vom 02.03.2023</p> <p>Zu dem Bebauungsplan „Klostergarten“ in Obersasbach haben wir grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Jedoch benötigen wir für unsere weitere Planung noch einige Informationen zu der geplanten Stromversorgung in diesem Gebiet wie z. B. E-Mobilität, PV-Anlagen, Wärmepumpen. Da die dafür notwendige Infrastruktur etwas entfernt ist, müssen wir auf die möglichen Nutzungen der Häuser Rücksicht nehmen, um einen nachträglichen Tiefbau zu vermeiden.</p> <p>Des Weiteren gehen wir davon aus, dass die bestehenden Gebäude oberhalb des Baugebietes weiterhin die Stromversorgung über das Kloster beziehen.</p> <p>Bitte um rechtzeitige Information, wenn die oben genannten Details geklärt sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
26	<p><b>badenovaNetze GmbH</b>  <b>Tullastr. 61, 79108 Freiburg</b>                  Schreiben vom 02.03.2023</p> <p>Einwendung: keine</p> <p>Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.</p> <p>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung bzw. Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
27	<p><b>Mittelbadische Entsorgungs- und Recyclingbetriebe GmbH</b>  <b>Neulandstr. 9, 77855 Achern</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
28	<p><b>Polizeipräsidium Offenburg – Verkehr</b>  <b>Prinz-Eugen-Str. 78, 77654 Offenburg</b>                  Schreiben vom 14.03.2023</p> <p>Die zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf verkehrspolizeiliche Belange überprüft. Im Ergebnis werden unsererseits keine Einwände erhoben!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
29	<p><b>Nationalpark Schwarzwald</b>  <b>Schwarzwaldhochstr. 2, 77889 Seebach</b>                  Schreiben vom 28.02.2023</p> <p>Das Verfahrensgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs zum Nationalpark Schwarzwald. Eine Betroffenheit für den Nationalpark wird nicht gesehen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
30	<p><b>Gemeinde Ottersweier</b>  <b>Laufer Str. 18, 77833 Ottersweier</b>                  Schreiben vom 26.02.2023</p> <p>Von Seiten der Gemeinde Ottersweier bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
31	<p><b>Gemeinde Sasbachwalden</b>  <b>Kirchweg 6, 77887 Sasbachwalden</b>                  Schreiben vom 28.02.2023</p> <p>Seitens der Gemeinde Sasbachwalden geben wir keine eigene Stellungnahme ab. Einer weiteren Beteiligung am Verfahren bedarf es nicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
32	<p><b>Gemeinde Kappelrodeck</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
33	<p><b>Gemeinde Lauf</b>  <b>Hauptstr. 70, 77886 Lauf</b>                  Schreiben vom 02.03.2023</p> <p>Die Gemeinde Lauf hat hinsichtlich des Bebauungsplanvorentwurf „Klostergarten“ in Obersasbach weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

34	<p><b>Stadt Achern – Stadt- und Umweltplanung                  Illenauer Allee 70, 77855 Achern</b>                  Schreiben vom 07.03.2023</p> <p>Wir können Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadt Achern keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Klostergarten“ bestehen. Von einer weiteren Beteiligung am formellen Bebauungsplanverfahren „Klostergarten“ kann abgesehen werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
35	<p><b>Katholische Kirchengemeinde St. Brigitta                  Obersasbacher Str. 2, 77880 Sasbach</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
36	<p><b>Freiwillige Feuerwehr Sasbach                  Friedhofstr. 5, 77880 Sasbach</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
37	<p><b>Verwaltungsgemeinschaft Achern</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
38	<p><b>Bürger 1</b>                  Schreiben vom 21.03.2023</p> <p>Gegen den am 27.02.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchte ich folgenden Einwand vorbringen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB muss der Bebauungsplan für einen Monat, mind. jedoch für 30 Tage, ausgelegt sein. Die Auslegung beginnt am 27.02.2023. Sie endet somit nach 30 Tagen am 26.03.2023. Da der 26.03.2023 auf einen Sonntag fällt, endet die Frist am 27.03.2023.</li> <li>➤ <b>Die vorgegebene Frist bis zum 24.03.2023 erfüllt nicht die formalen Anforderungen.</b></li> <li>2. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB ist Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.</li> <li>➤ <b>Die Bekanntmachung erfolgte im Gemeindeblatt am 24.02.2023. Somit ist die Wochenfrist nicht eingehalten worden.</b></li> </ol> <p>Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass eine formelle Rechtswidrigkeit vorliegt.</p>	<p>Die Anregung, es liege eine formelle Rechtswidrigkeit vor, wird zurückgewiesen. Durchgeführt wurde bislang eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. In dieser frühzeitigen Beteiligung gelten keine formalen Vorgaben wie in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.</p>
39	<p><b>Bürger 2 bis Bürger 27</b></p> <p>Gegen den am 27.02.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände vorbringen. Die Einwände begründen sich im Wesentlichen aus der Planunterlage zum Bebauungsplan Anhang 3, „Begründung“.</p> <p><b>2.1.2 Baulücken im Bestand / Außenbereich</b>                  Die Grünfläche um das Kloster ist Außenbereich. In Obersasbach sind alle Baulücken Außenbereich. Die Erschließung von Baugrund neben bestehenden Gebäuden, bspw. für die nachfolgende Generation, war bisher ausgeschlossen. Interessierte wurden an die Neubaugebiete der Gemeinde verwiesen. Hier wird nun aber entgegen der bisherigen Maßgabe auf privatem Grund ein Bauabwägungsplan aufgestellt.</p> <p><b>Einspruch:</b> Was Privaten nicht gewährt wird, wird dem Investor Großmann gewährt. Die Gemeinde missachtet den Gleichbehandlungsgrundsatz.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen. Seit dem Umzug der Franziskanerinnen in das „Kleine Kloster“ südlich des Pflegeheims Erlenbad stand das Kloster „Erlenbad“ leer, wird nun aber für eine neue Nutzung umgebaut. In der Entstehung begriffen ist dort das „Erlenbad Ressort“ mit einer Mischung aus Wohnungen, Gesundheitszentrum, Restaurant und Kulturveranstaltungen. Ergänzend wurde ein zusätzlicher Kindergarten nördlich des Plangebietes untergebracht. Die Gemeinde unterstützt den Vorhabenträger, in Teilen des früheren Klostergartens eine Wohnbebauung zu entwickeln und die freigewordenen Flächen um das Kloster neu zu ordnen.</p>



	<p>Das Baugebiet soll über die bestehende Zufahrt nördlich des Pflegeheimes Erlenbad, die private Erschließungsanlagen des Klosters und über den bestehenden Parkplatz im Bereich der Villa Erlenbad an die Erlenbadstraße (L 86a) angeschlossen werden.</p> <p><b>Kloster:</b>                  Die Nutzung soll sein:                  ... attraktives Quartier mit den Bereichen Wohnen, Arbeit, Gesundheit, Kultur, Freizeit...                  Der Investor plant 80 Wohnungen, ein Restaurant, eine Bar, ein Cafe sowie ein Kino und ein Theater.                  (ABB vom 02.03.2023, Palais mit Gesundheitszentrum)                  Ergänzend muss der Verkehr des neuen Kindergartens über die Klosterinfrastruktur laufen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Zufahrtsstraße zum Kloster ist nicht für einen Gegenverkehrsbetrieb geeignet.</li> <li>➤ Das Kloster bietet heute 24 Stellplätze für Fahrzeuge. Es ist nicht erkennbar, wie viel Parkraum für die von Herr Großmann geplante Nutzung erforderlich ist. Es ist von einem Bedarf im 3-stelligen Bereich auszugehen.</li> <li>➤ Wo soll dieser Parkraum entstehen? (Friedhof, Klosterpark sind dafür nicht nutzbar)</li> </ul> <p><b>Wohngebiet:</b>                  Es sollen 6 Einfamilienhäuser und 10 Mehrparteienhäuser entstehen. Die genaue Anzahl von Wohneinheiten und ist der Begründung nicht zu entnehmen. Damit lässt sich die Anzahl erforderliche Stellplätze nicht erkennen.</p> <p><b>Einspruch:</b> Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, es ist auch nicht nachzuvollziehen, dass der vorhandene Raum, dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und dem erforderlichen Parkraumbedarf, der durch die Neunutzung des gesamten Areals (Kloster+Neubauten) entsteht, gerecht werden kann.</p> <p><b>Insgesamt steht in Frage, dass der Bebauungsplan die Rechtsmäßigkeit erfüllt oder ob hier nicht Ermessensfehler vorliegen.</b></p>	<p>Einbahnverkehr durch abfließenden Verkehr vom Klostergebäude und Kindergarten in Richtung Erlenbadstraße befahren werden, so dass die Zufahrt zum Kloster entlastet wird. Weitere Parkplätze werden nördlich der Villa Erlenbad geschaffen.</p>
40	<p><b>Bürger 28 bis 36</b></p> <p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf „Klostergarten“ ein. Der Bebauungsplanentwurf weist folgende Mängel auf:</p> <p>1. Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB):                  Da im Bebauungsplangebiet neben der geplanten Wohnnutzung auch eine Kinderbetreuungseinrichtung für die Gemeinde vorgesehen ist, sind die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht gegeben. Laut Urteil des Bayerischen VGH (Beschluss vom 9.5.2018, 2 NE 17.2528) dürfen zusätzliche Nutzungen der Infrastruktur, wie z.B. Anlagen für soziale Zwecke nicht ohne weiteres zugelassen werden, es sei denn die Einzelfallprüfung ergibt, dass ihr Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange gering ist. Als Beispiel nennt der VGH Kinderbetreuungseinrichtungen, die nur für den Bedarf im Gebiet nötig werden. Zwar ist im Bebauungsplanentwurf bislang keine Kindergartennutzung dargestellt. Allerdings hat die Gemeinde Sasbach erst kürzlich mit dem Vorhabenträger und Grundstückseigentümer einen Pachtvertrag für einen kommunalen Kindergarten abgeschlossen. Damit beschränkt sich die vorgesehene Kinderbetreuungseinrichtung nicht auf den Bedarf des Wohngebietes allein, sondern dient der Gesamtgemeinde, so dass dieses Bebauungsplanverfahren nicht in einem</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.                  Der Kindergarten wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p>

<p>beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden darf.</p> <p>In Folge dessen muss aufgrund der Abweichungen zum Flächennutzungsplan (FNP) ein FNP-Änderungsverfahren vor der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden und es bedarf einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einschließlich einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.</p> <p>2. Fehlerhafte Wohnflächenbedarfsberechnung: Lt. Ziffer 2.1.3 der Begründung zum Bebauungsplan wurde für Sasbach für die kommenden 5 Jahre ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,2 ha berechnet. Das Plangebiet „Klostergarten“ umfasst ca. 2 ha. Davon zieht das Planungsbüro ca. 0,5 ha für den Bereich der ehemaligen Klostersgärtnerei ab, da diese ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes entwickelbar sei. Der Flächenabzug von 0,5 ha ist jedoch nicht gerechtfertigt, da nach derzeitiger Rechtslage lediglich für das denkmalgeschützte Stallgebäude im Außenbereich gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB eine Nutzungsänderung genehmigungsfähig wäre, nicht jedoch für die im Außenbereich befindlichen Garagen, Schuppen, Werkstattgebäude und Freifläche. Insoweit wäre die Wohnflächenbedarfsberechnung zu überarbeiten.</p> <p>Außerdem kommt hinzu, dass der FNP nach der Wohnflächenbedarfsberechnung bereits 14 ha Wohnbauflächen (Waldfeld III u. Gartenstraße) ausweist, die bislang nicht entwickelt sind. Damit wäre vorab in einem FNP-Änderungsverfahren die bisher ausgewiesene Wohnbaufläche von 14 ha um die im Klostergarten vorgesehene Wohnnutzung zu reduzieren.</p> <p>Mit der Reduzierung der gemeindlichen Wohnbauflächen verringert sich insoweit auch die Möglichkeit zur Bestimmung der Vergabekriterien. Vom Vorhabenträger werden für die Vergabe der Wohnbauflächen im Klostergarten sicherlich keine sozialen Aspekte herangezogen.</p> <p>3. Überplanung des Regionalen Grünzuges: Ferner erschließt sich uns nicht, weshalb eine Teilfläche des Regionalen Grünzuges in das Bebauungsplangebiet aufgenommen und gleichzeitig als Grünfläche ausgewiesen werden soll. Stimmt der Regionalverband diesem Vorgehen zu?</p> <p>4. Einbeziehung des gesamten Klosterareals in die Bebauungsplanung: Aufgrund der historischen Bedeutung der Klosteranlage, einschließlich der für die Klosteranlage typischen Nebenanlagen und Freiraumnutzungen (Parkanlage, Nutzgarten, Friedhof) ist die</p>	<p>Für die Gemeinde Sasbach wurde für die kommenden fünf Jahre ein Wohnbauflächenbedarf von etwa 1,2 ha ermittelt, die Größe des Plangebietes beträgt ebenfalls etwa 1,2 ha. Allerdings sind von der Gesamtfläche des Plangebietes die Grünflächen (0,65 ha) und bestehende Straßenflächen (0,05 ha) abzuziehen, da diese nicht in den Wohnbauflächenbedarf einzurechnen sind. Abzüglich dieser Flächen von insgesamt etwa 0,7 ha ergibt sich im Plangebiet demnach eine anrechenbare Wohnbaufläche von 0,5 ha, die deutlich unterhalb des ermittelten Wohnbauflächenbedarfes von 1,2 ha liegt. Allerdings verfügt die Gemeinde Sasbach im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch über etwa 14 ha Wohnbauflächen, die bislang nicht entwickelt sind. Diese sind gemäß Plan-satz 2.4.0.3 (3) des Regionalplanes ebenfalls anzurechnen. Bei den aktuell laufenden Planungen zur Entwicklung des Wohngebietes „Waldfeld III“ wurde deutlich, dass die dort dargestellte Wohnbaufläche nicht komplett ausgenutzt werden kann. Hintergrund ist, dass dort gegenüber der Rheintalbahn ein flächenintensiver Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 12 m umgesetzt werden muss, um eine Wohnbebauung überhaupt erst zu ermöglichen. Eine flächensparende Lärmschutzwand ist aufgrund der erforderlichen Höhe des Lärmschutzes nicht realisierbar. Aus diesem Grund ist die Entwicklung des Wohngebietes im Bereich „Klostergarten“ gerechtfertigt, auch wenn im Flächennutzungsplan Wohnbauflächenreserven zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Der Regionale Grünzug wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Umnutzung des Klostergebäudes liegt</p>
---	--

<p>Klosteranlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzu beziehen, um mögliche Fehlentwicklungen (ungewollte Nutzungsänderungen oder ungewollte Bebauungen) zu verhindern. U.a. wäre im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung des Haupthauses die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu regeln, um Eingriffe in die denkmalgeschützten Gartenanlagen durch massive Bodenversiegelungen zu verhindern. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das bereits laufende Baugenehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung der Klosterkirche mit ca. 158 neu geplanten Stellplätzen, inmitten des denkmalgeschützten Klostergartens. Hierfür sollte eine platzsparende Garagenlösung angedacht werden.</p> <p>5. Missachtung der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen: Die derzeitige Außenbereichsgrenze stellt die historische und bauliche Bedeutung der Klosteranlage heraus, die nicht Teil des Siedlungsgefüges ist. Bei dem Gebäude östlich des Klosters im Bereich des Grundstücks, Flst.-Nr. 1312/7 Gemarkung Obersasbach handelt es sich um das ehemalige Wohnhaus mit Arztpraxis des sogenannten „Klosterdoktors“. Sonstige artfremde Nutzungen wurden auf dem Klosterareal bisher nicht zugelassen. Bei der Klosteranlage Erlenbad handelt es sich nicht um eine gewöhnliche Klosteranlage, sondern um das Mutterhaus der Franziskanerinnen!</p> <p>Die gesamte Klosteranlage ist als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützt: das „Franziskanerinnenkloster, bestehend aus Mutterhaus, Klosterkirche und Klostergartenanlagen...einschl. Nebengebäude mit Dachreiter“ (s. Begründung zum Bebauungsplan S. 18). Damit stehen nicht nur die Parkanlagen, sondern auch der Gemüse- und Kräutergarten, wie dies üblicherweise jedes Kloster zur Eigenversorgung hatte, unter Denkmalschutz. Dieser gesetzliche Schutz gilt auch, wenn der Gemüsegarten zwischenzeitlich teilweise in eine Wiese umgewandelt wurde. Auf der überplanten Baufläche sind aber noch umfangreiche gemauerte Frühbeetanlagen und ein großes Gewächshaus östlich bzw. südöstlich des Stallgebäudes vorhanden. Diese denkmalgeschützten Gartenflächen sollen nun laut Bebauungsplanentwurf überbaut werden, ohne Freihaltung notwendiger Sichtachsen zum Hauptgebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vorgesehen sind 3-4 geschossige Wohnhäuser (d. h. bis zu 4 Vollgeschosse zuzüglich 1 Nichtvollgeschoss) unmittelbar neben dem Klostergebäude und im gesamten Bereich des ehemaligen Gemüsegartens, sowie gegenüber der Villa Erlenbad;</li><li>- darüber hinaus lässt der Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen zu, mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Terrassen, auch in Richtung Kloster.</li><li>- für die Dachformen oder Gestaltung der Wohnbaukörper gibt es keinerlei Vorgaben</li></ul> <p>Mit der geplanten Überbauung der denkmalgeschützten Flächen widerspricht der Bebauungsplanentwurf den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften. Der Denkmalschutz ist ein zu beachtender öffentlicher Belang, der nicht der Abwägung unterliegt. Das Denkmalschutzgesetz ist als Landesrecht höherrangiger, als eine kommunale Satzung und deshalb zu beachten. Insoweit ist die Bebauungsplanung rechtswidrig oder sogar nichtig. Hinzu kommt, dass die Gemeinde alternative Wohnbauflächen zur Verfügung hätte (s. Ziffer 2). Damit wäre für den Fall der Abwägung bei der Alternativenprüfung der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche (Gartenstraße, Waldfeld III) der Vorrang einzuräumen, vor einer Überbauung denkmalgeschützter Flächen.</p> <p>Ungeachtet dessen ist grundsätzlich bei einem angrenzenden Kulturdenkmal von so herausragender Bedeutung ein ausreichender Abstand einzuhalten und es ist auf eine zurückhaltende und homogene Gestaltung der Baukörper zu achten, damit sich eine mögliche Bebauung dem Kulturdenkmal deutlich unterordnet.</p>	<p>eine Baugenehmigung vor. Weitere Regelungen sind nicht vorgesehen. Die Einbeziehung dieses Areals in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die bislang im Bereich der denkmalgeschützten Grünfläche zwischen der Villa Erlenbad und der Klosteranlage vorgesehene Bebauung wird herausgenommen. Diese Fläche wird als Parkplatzfläche sowie Grünfläche: Obstwiese in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Die Belange des Denkmalschutzes sind bei einer Bebauung im Bereich des nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmals zu beachten. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist bei Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.</p>
---	---

	<p>6. Beschlussfassung im Gemeinderat ohne Anhörung des Ortschaftsrates: Der Beschluss des Gemeinderates für eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs erfolgte ohne Anhörung des Ortschaftsrates Obersasbach. Damit wurden bereits grundlegende Weichen für die Bebauungsplanung gestellt, ohne den Ortschaftsrat zu beteiligen. Hier liegt ein Verstoß gegen die kommunale Hauptsatzung vor. Damit weist der Bebauungsplanentwurf erhebliche formelle und materielle Mängel auf und ist daher nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Das Landratsamt Ortenaukreis/Untere Baurechtsbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege erhalten eine Mehrfertigung dieser Stellungnahme.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
41	<p><b>Bürger 37</b></p> <p>Der Bebauungsplan „Klostergarten“ sieht, vor, dass einige Wanderwege aufgehoben oder verlegt werden.</p> <p>Den Weg zwischen der Straße „Hochfeld“ und der Ökonomie des Klosters, dem künftigen Kindergarten, habe ich in der beigefügten Karte gelb markiert. Er soll im Bereich des Klosters, neben der Gärtnerei, aufgehoben werden. Nach dem Planentwurf bleibt er in seinem unteren Bereich bestehen, sozusagen als Sackgasse.</p> <p>Nach meiner Ansicht ergibt das keinen Sinn. Ein Wanderweg, der nur 100 m lang ist und dann aufhört, wird non niemandem genutzt werden. Ich rege deshalb an, auch dieses Stück entfallen zu lassen, dann zu rekultivieren, und die Kosten dem Unternehmensträger aufzuerlegen.</p> 	<p>Sofern der Weg nicht mehr benötigt wird, kann dieser rekultiviert werden.</p>