



Öffentliche Gemeinderatssitzung

Am Montag, 19. April 2021 findet um **19:00 Uhr** im Probelokal des Feuerwehrhauses, Dorfplatz 1 in Ortenberg eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates statt. Bitte achten Sie darauf, die Mindestabstände nach der Corona-VO von 1,5 m einzuhalten und tragen Sie sowohl beim Betreten und beim Verlassen des Gebäudes und auch während der gesamten Sitzung – mit Ausnahme während eigener Wortbeiträge - einen Mund-Nasen-Schutz..

Folgende Tagesordnung kommt zur Beratung:

1. Einwohnerfragestunde
2. Bauanträge
 - 2a Geländeregulierung und Kleinterrassierung
7320, 7321, 7322, 7323, 7338, 7339 und 7340 im Gewann Hintere Rütli
 - 2b Erweiterung eines Balkons mit Wendeltreppe in den Garten am bestehenden Einfamilienhaus, Errichtung einer Pool-Anlage und einer Stützmauer sowie Errichtung einer Doppelgarage
Flst.Nr. 222 + 236, Von-Hirsch-Weg 10, 77799 Ortenberg
3. Bebauungsplan F1StNr. 133
Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss
4. Bebauungsplans Allmendgrün II, 4. Änderung
Entwurfsbilligung und Offenlage
5. Bau einer Wassertransportleitung von Steinach nach Offenburg – Vorstellung des Trassenverlaufs durch die Offenburger Wasserversorgung – mündlicher Vortrag -
6. Bebauungsplan „Am Dorfplatz“
Entwurfsbilligung und Offenlage
7. Verlängerung des Jagdpachtvertrages
8. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
9. Verschiedenes / Mitteilungen
10. Wünsche und Anträge

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Markus Vollmer
Bürgermeister

	Gemeinde Ortenberg	Vorlage	Gemeinderatssitzung 19. April 2021
bearbeitet von: Jonas Lehmann		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	TOP 2a

Bauantrag an die Gemeinde Ortenberg

Sachverhalt

Verz.Nr. 08/2021

Bauvorhaben: Geländeregulierung und Kleinterrassierung

Baugrundstück: 7320, 7321, 7322, 7323, 7338, 7339 und 7340 im Gewann Hintere Rütli

Lage: Außenbereich

Die Bauherrschaft beabsichtigt eine Geländeanpassung sowie die Errichtung von Kleinterrassen für den Weinbau.

Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Vorhaben im Außenbereich.

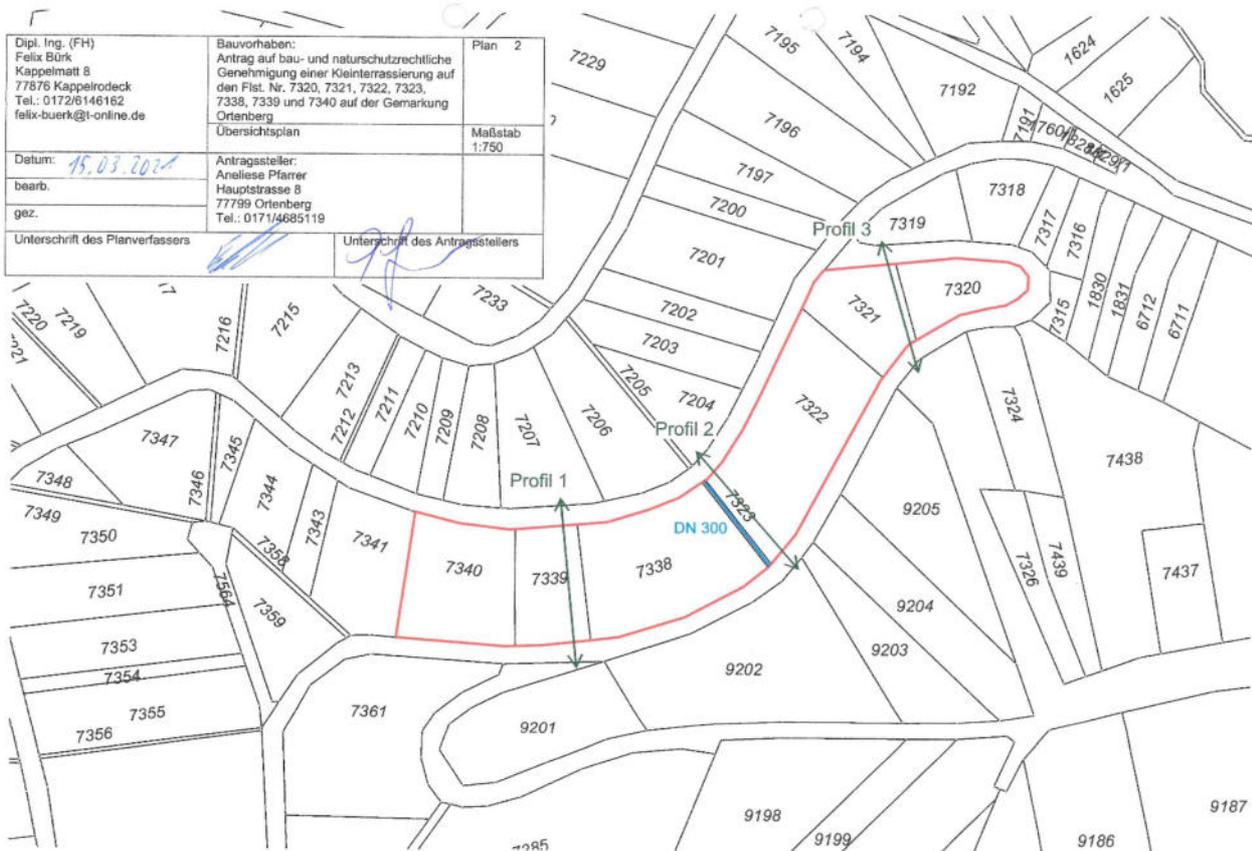
Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann und schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stellt das Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB her.

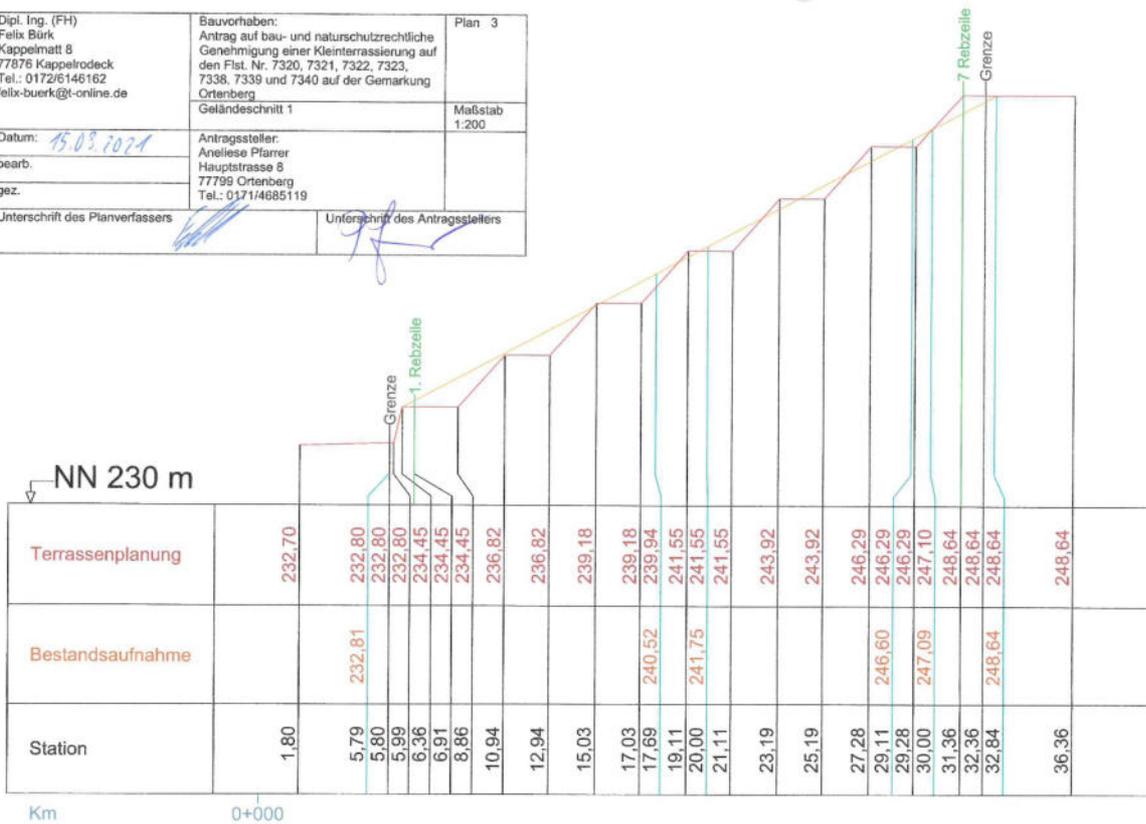
Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:

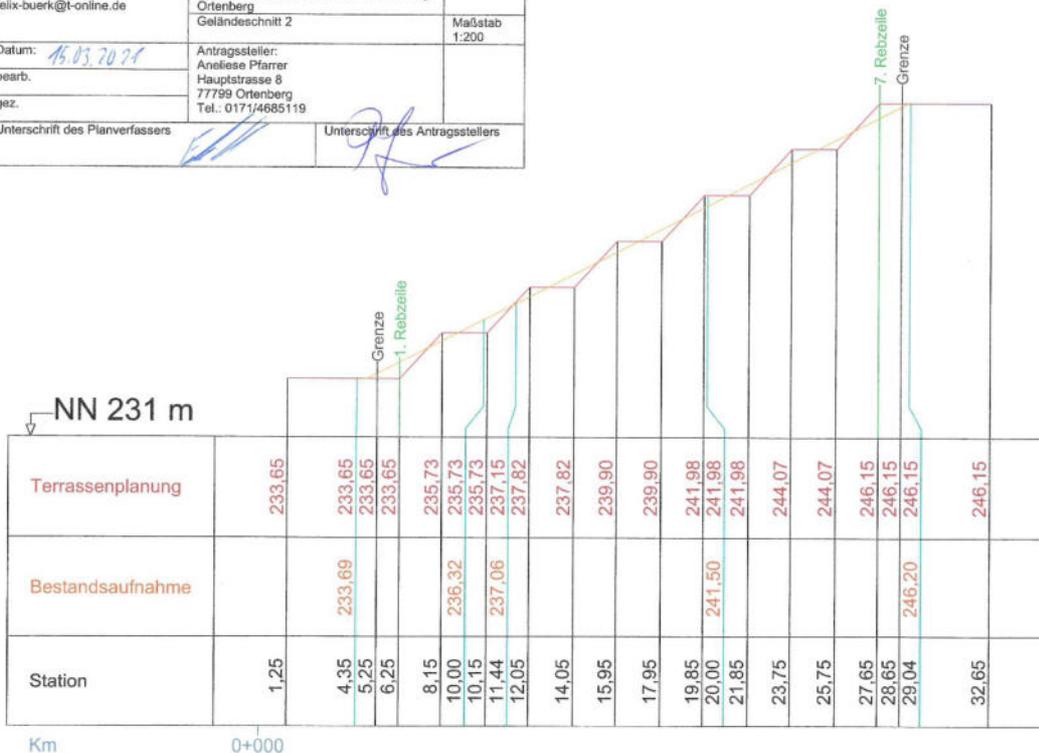


Beratungsergebnis:			
<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja: nein: Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja nein: Enth.:

Dipl. Ing. (FH) Felix Bürk Kappelrodeck 8 77876 Kappelrodeck Tel.: 0172/6146162 felix-buerk@t-online.de	Bauvorhaben: Antrag auf bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung einer Kleinterrassierung auf den Flst. Nr. 7320, 7321, 7322, 7323, 7338, 7339 und 7340 auf der Gemarkung Ortenberg Geländeschnitt 1	Plan 3 Maßstab 1:200
Datum: 15.03.2024	Antragssteller: Aneliese Pfarrer Hauptstrasse 8 77799 Ortenberg Tel.: 0171/4685119	
gezeichnet		
Unterschrift des Planverfassers	Unterschrift des Antragsstellers	



Dipl. Ing. (FH) Felix Bürk Kappelrodeck 8 77876 Kappelrodeck Tel.: 0172/6146162 felix-buerk@t-online.de	Bauvorhaben: Antrag auf bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung einer Kleinterrassierung auf den Flst. Nr. 7320, 7321, 7322, 7323, 7338, 7339 und 7340 auf der Gemarkung Ortenberg Geländeschnitt 2	Plan 4 Maßstab 1:200
Datum: 15.03.2024	Antragssteller: Aneliese Pfarrer Hauptstrasse 8 77799 Ortenberg Tel.: 0171/4685119	
gezeichnet		
Unterschrift des Planverfassers	Unterschrift des Antragsstellers	

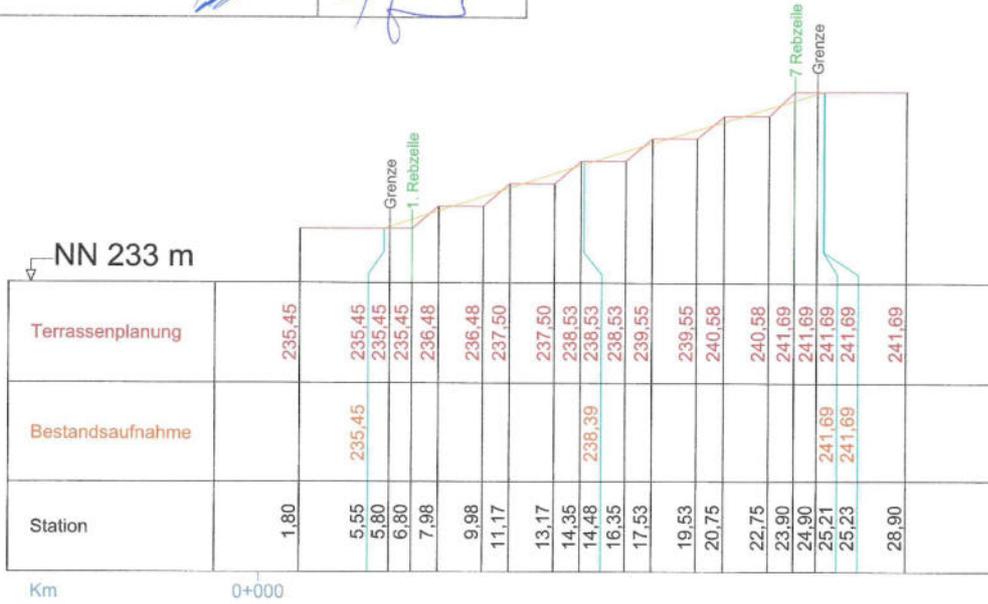


Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

Dipl. Ing. (FH) Felix Bürk Kappelmat 8 77876 Kappelrodeck Tel.: 0172/6146162 felix-buerk@t-online.de	Bauvorhaben: Antrag auf bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung einer Kleinterrassierung auf den Flst. Nr. 7320, 7321, 7322, 7323, 7338, 7339 und 7340 auf der Gemarkung Ortenberg	Plan 5
Datum: 15.03.2021 bearb. gez.	Antragssteller: Aneliese Pfarrer Hauptstrasse 8 77799 Ortenberg Tel.: 0171/4685119	Maßstab 1:200
Unterschrift des Planverfassers	Unterschrift des Antragsstellers	



Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

	Gemeinde Ortenberg	Vorlage	Gemeinderatssitzung 19. April 2021
bearbeitet von: Jonas Lehmann		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	TOP 2b

Bauvoranfrage an die Gemeinde Ortenberg

Sachverhalt

Verz.Nr. **02/2021**

Bauvorhaben: Erweiterung eines Balkons mit Wendeltreppe in den Garten am bestehen Einfamilienhaus, Errichtung einer Pool-Anlage und einer Stützmauer sowie Errichtung einer Doppelgarage

Baugrundstück: Flst.Nr. 222 + 236, Von-Hirsch-Weg 10, 77799 Ortenberg

Lage: § 35 BauGB Außenbereich

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Erweiterung eines Balkons mit Wendeltreppe in den Garten am bestehenden Einfamilienhaus, die Errichtung einer Pool-Anlage und einer Stützmauer sowie einer Doppelgarage.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. 2013 wurde ein Bauantrag zur Genehmigung einer baulichen Erweiterung des Gebäudes auf zwei Wohneinheiten beantragt. Nach § 35 Absatz 4 5. BauGB ist die Erweiterung eines im Außenbereich befindlichen Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen gestattet auch wenn sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen und die Eigenart der Landschaft beeinträchtigen. Die Voraussetzungen sind, dass

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird

Diese Voraussetzungen trafen wohl zu und daher wurde die Genehmigung erteilt.

Das Bauvorhaben wurde allerdings noch nicht vollzogen. Statt dem genehmigten Bauvorhaben soll nun eine Poolanlage von 67,50 m³ Rauminhalt errichtet werden. Die Grundfläche würde mit 45 m² eine deutlich geringere Fläche als der Erweiterungsbau (102 m²) in Anspruch nehmen. Der Pool soll mit einer Stützmauer abgesichert werden. Der Balkon soll ebenfalls in der Fläche erweitert werden und mit einer Wendeltreppe zum Garten versehen werden. Auch soll die bereits genehmigte Doppelgarage errichtet werden.

Nach Erörterung mit der Baurechtsbehörde ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Errichtung eines Pools den engen Voraussetzungen (Wohnraumschaffung) des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB nicht entspricht und sieht keine Möglichkeit, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen kann nicht erteilt werden.

Beratungsergebnis:

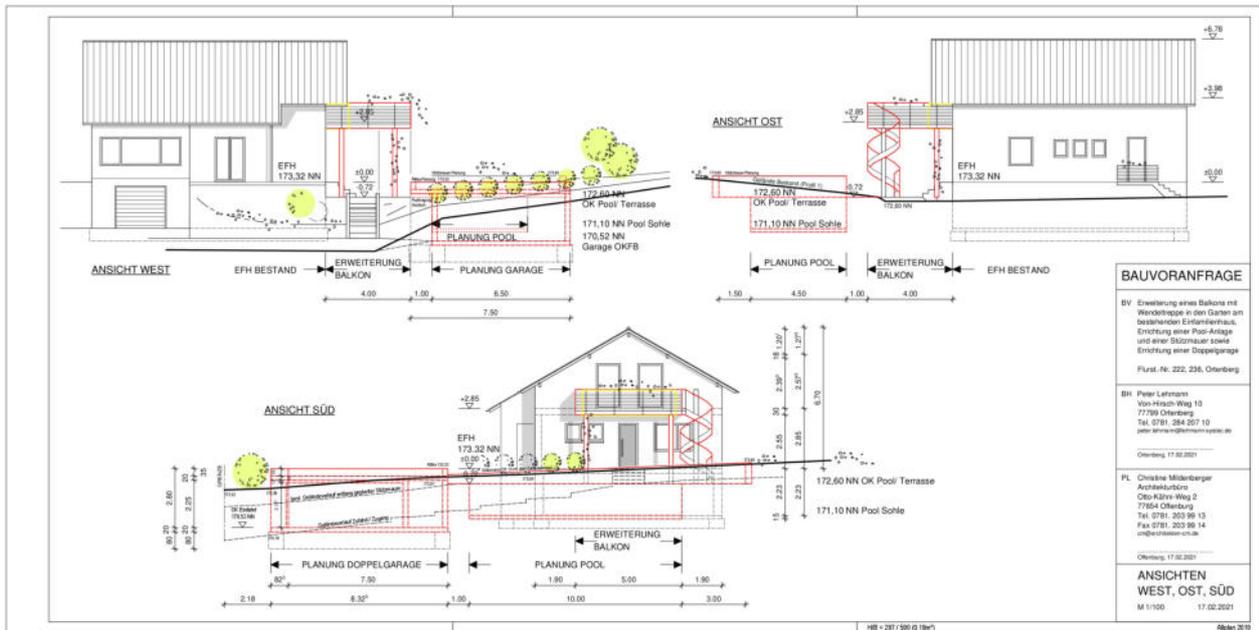
<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:



Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:



Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

	Gemeinde Ortenberg	Vorlage	Gemeinderatssitzung 19. April 2021
bearbeitet von: Jonas Lehmann		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlage	TOP 3

**Bebauungsplan „FISStNr. 133“
Abwägung und Satzungsbeschluss**

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 22. Juli 2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans auf dem Grundstück FISStNr. 133 gefasst. Nach Eigentumswechsel wurden die Planungen der Bauherrschaft und der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22. Februar 2021 die Offenlage des geänderten Planentwurfs beschlossen (Anlagen folgen).

Mittlerweile ist die Offenlage abgeschlossen und die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange kann erfolgen. (Anlagen folgen).

Herr Burkart (Planungsbüro Fischer) wird in der Sitzung anwesend sein und die Stellungnahmen und den Vorschlag zur Abwägung erläutern. Anschließend kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, werden nach sachgerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend den, in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge, beschlossen. Der Bodenschutzklausel gem. § 1 a BauGB wurde besondere Beachtung geschenkt.

2. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischem Teil, Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und der Übersichtskarte wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 LBO sowie § 4 GemO als Satzung beschlossen

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:

	Gemeinde Ortenberg	Vorlage	Gemeinderatssitzung 22. Februar 2021
bearbeitet von: Markus Vollmer		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlage	TOP 2

**Bebauungsplan „FISStNr. 133“
Beschluss über eine erneute Offenlage**

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 22. Juli 2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans auf dem Grundstück FISStNr. 133 gefasst und in einem weiteren Tagesordnungspunkt die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

Auf dem 3.333 m² großen Grundstück sind 3 einzelstehende Mehrfamilienhäuser und eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat ein Wechsel in der Person des Grundstückseigentümers und der Bauherrschaft und damit einhergehenden Umplanungen stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher nochmals überarbeitet. Es soll nunmehr eine erneute Offenlage erfolgen.

Im westlichen Gebäude an der Hauptstraße ist nun eine Gewerbenutzung (Handel) vorgesehen. Damit wird der Forderung nach einer Mischnutzung im MI Rechnung getragen. Für das Geschäft soll straßenseitig ein verglastes Element („Gewächshaus“) vorgesehen, das auf die Nutzung hinweisen soll. Dafür muss das Baufeld leicht erweitert werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Daher soll die die Offenlage der Bebauungsplanunterlagen für eine Dauer von einem Monat beschlossen werden.

Herr Burkart (Planungsbüro Fischer) wird bei der Sitzung anwesend sein und den neuen Entwurf erläutern.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf für die den Bebauungsplan „FISStNr. 133“ in der vorgelegten Form.

2. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird für die Dauer eines Monats durchgeführt. Die Einzelheiten stimmt die Verwaltung mit dem Planungsbüro Fischer ab.

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:
 Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

Bebauungsplan "Flst.Nr. 133" der Gemeinde Ortenberg

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen (Kurzfassung) anlässlich der erneuten Offenlage im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (08.03.2021 - 08.04.2021)

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG, Lahr	16.03.2021	In der Begründung zum Bebauungsplan 6.2 Ver- und Entsorgung werden unsere Belange näher erläutert. Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist das Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG. Bitte korrigieren Sie das.	Kenntnisnahme Korrektur erfolgt.
2 Vodafone BW GmbH, Kassel	16.03.2021	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.	Kenntnisnahme
3 Polizeipräsidium Offenburg	17.03.2021	In Hinblick auf verkehrspolizeiliche Belange werden unsererseits keine Einwände erhoben.	Kenntnisnahme
4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau	18.03.2021 17.09.2019	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-08034 vom 17.09.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Geotechnik <i>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten. 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.</i>	Hinweise aus der 1. Offenlage wurden unter "Hinweise", Ziff. 9 übernommen. s. unten Diese Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 4 RP Freiburg, LGRB	17.09.2019	<p>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>Bezüglich Boden, Mineralische Rohstoffe, Bergbau und Geotopschutz keine Einwendungen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziff. 9 bereits in den Textteil übernommen.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde unter Ziff. 12 bereits in den Textteil übernommen.</p>
5 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	18.03.2021	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme von 02.09.2019 und ergänzen diese wie folgt:</p> <p>In der Begründung ist nun von einem „konkret vorgesehenen, straßenseitig angeordneten Hofladen“ im MI-Teilbereich die Rede. Es wird angeregt, darauf zu achten, dass der gewerblichen Nutzung im MI auch tatsächlich in angemessener Weise Raum gegeben, d.h. ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe vorgegeben wird. V.a. das EG sollte u.E. hierzu in Gänze einer gewerblichen Nutzung vorgehalten werden und eine entsprechende BauNVO-konforme Festsetzung vorgenommen werden. Der Ortskern könnte auf diese Weise weiter belebt und gestärkt werden.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Der Hinweis darauf, dass ein MI gemischt zu nutzen ist, wird beachtet. Deshalb wurde der Hofladen vorgesehen.</p>
6 Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	22.03.2021	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden unter "Hinweise", Ziff. 16 aufgenommen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 6 RP Stuttgart, Kampfmittel- beseitigungsdienst		<p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. ·</p> <p>Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p>	Entsprechende Hinweise werden unter "Hinweise", Ziff. 16 aufgenommen.
7 LRA Ortenaukreis	08.04.2021	<p>I. Baurechtsamt</p> <p>Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen zukommen zu lassen. 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>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>In Ziffer 4 wird auf Grundlage des § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenze mit Erdgeschossterrassen definiert. Ermöglicht wird hiermit eine Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB, wofür das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich ist.</p> <p>Ziffer 6: Wir schlagen folgende Formulierung vor: "Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet jedoch nur nördlich der ausgewiesenen Bauflächen." Damit ist u.E. eindeutiger definiert, dass diese baulichen Anlagen im Mischgebiet überall und im allgemeinen Wohngebiet nur teilweise zulässig sind.</p> <p>Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche für Versorgungsanlagen ist noch in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme Vorlage der Endfertigungen ist von der Gemeinde zu veranlassen.</p> <p>Kenntnisnahme, Berichtigung erfolgt.</p> <p>Wie vom LRA erläutert wird auf § 23 (3) Satz 3 BauNVO unter Ziff. 4 hingewiesen. Das Einvernehmen der Gemeinde ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erteilen.</p> <p>Ziff. 6 wird entsprechend präzisiert.</p> <p>In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzend unter Ziff. 9 (neu) auf die Anlage zur Stromversorgung - Trafostation - hingewiesen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 7	LRA Ortenaukreis	<p>Zeichnerischer Teil: In der Baugrenze für den Hofladen (westl. Teilbereich) findet sich der Einschrieb "EG" (s. Ziffer 2.2.4 der Festsetzungen). Dieser ist allerdings recht schwer auffindbar und sollte deutlicher dargestellt werden</p> <p>Begründung: <i>Seite 5, zweiter bis vierter Absatz:</i> Der westliche Teil des geplanten Bebauungsplans (geplantes Mischgebiet) überlagert den "Bebauungsplan Hauptstraße I", welcher beidseitig der Hauptstraße ein Mischgebiet festsetzt. Der östliche Teil des Bebauungsplans ist bislang nicht überplant. Für diesen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird ausgeführt, dass für die erforderliche Durchmischung im Mischgebiet im Erdgeschoss ein Hofladen mit einem Anbau entstehen soll. Die weiteren Geschosse (noch zwei weitere möglich) werden mit Dauerwohnen belegt. Es könnte nun strittig sein, ob die geplante quantitative Mischung der Nutzungsarten für ein Mischgebiet, in diesem Fall dem Mischgebiet des Bebauungsplans „Nr. 133“, ausreicht. Bei einer späteren Nutzungsänderung des Hofladens in Dauerwohnen wäre die Durchmischung des Mischgebiets des Bebauungsplans "Nr. 133" nicht mehr gegeben.</p> <p>Unseren Gesprächen mit dem Planer entnehmen wir, dass städtebaulicher Wille der Gemeinde ist, die Grundstücke entlang der Hauptstraße weiterhin als Mischgebiete zu entwickeln. Folgerichtig wird für den westlichen Bereich auch ein Mischgebiet festgesetzt. Um für die Überplanung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Nr. 133" keine zwei Bebauungspläne aufstellen zu müssen (Änderung Bebauungsplan "Hauptstraße I" und ein neuer Bebauungsplan), hat sich die Gemeinde für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans entschieden, in welchem das städtebauliche Ziel der Durchmischung der Grundstücke entlang der Hauptstraße berücksichtigt wurde. Weshalb im westlichen Bereich des Bebauungsplans "Nr. 133" städtebaulich die Festsetzung eines Mischgebiets weiterhin erforderlich ist.</p> <p>Die Begründung sollte in diesem Sinne noch etwas präzisiert werden</p>	<p>Der Einschrieb "EG" wird deutlicher dargestellt.</p> <p>Die Erläuterungen zum Mischgebiet bzw. dem geplanten Hofladen im Erdgeschoss des Mischgebiets werden entsprechend den Ausführungen des Landratsamts ergänzt.</p> <p>Eine entsprechende Präzisierung erfolgt.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 7	LRA Ortenaukreis	<p>Ziffer 4.5.2 letzter Absatz: Dort wird ausgesagt, dass der Hofladen auch mit einem Flachdach ausgeführt werden darf (s. auch Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen). In Ziffer 1.1.1 der örtlichen Bauvorschriften findet sich eine von der Dachneigung für Hauptgebäude abweichende zulässige Dachneigung. Allerdings ist dies auf untergeordnete Bauteile beschränkt. Da die Vorgaben zur Dachneigung örtliche Bauvorschriften und keine planungsrechtlichen Festsetzungen sind, empfehlen wir die Zulässigkeit des Flachdachs für den Hofladen in Ziffer 1.1.1 der örtlichen Bauvorschriften zu verlagern.</p> <p>Seite 10, Gewerbelärm Metzgerei Gaststätte + landw. Betrieb, letzter Absatz: Dort wird erwähnt, dass die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen und der Einhausung eingehalten werden. Da diese Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden müssen, können im Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen erfolgen. Der Plangeber hat durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass die im Gutachten definierten immissionsschutzrechtlichen Randbedingungen eingehalten werden.</p> <p>II. Vermessung und Flurneuordnung <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Flurstücknummern der beiden orangenen Straßenflächen 133/3, 133/4 sowie der gelben Fläche (Versorgungslage) Flst.-Nr.: 133/2 fehlen. Wir bitten diese noch zu ergänzen. <u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Die Zulässigkeit des Flachdachs für den Anbau in dem mit "EG" gekennzeichneten Baufeld an der Hauptstraße wird wie vorgeschlagen in Ziff. 1.1.1 der örtlichen Bauvorschriften verlagert.</p> <p>Ein entsprechender Vermerk wird ergänzend in die Begründung unter Ziff. 4.8 Schallschutz aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Flst.Nrn. werden ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 7	LRA Ortenaukreis	<p>III. Amt für Landwirtschaft Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>IV. Amt für Waldwirtschaft Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.</p> <p>V. Straßenverkehr und ÖPNV Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>VI. Straßenbauamt Der Bebauungsplan wurde mit dem Straßenbauamt abgestimmt (siehe auch 09 Hinweise, Punkt 13 Erschließung). Die Ergebnisse dieser Abstimmung müssen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag) berücksichtigt werden. Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden daher nicht geltend gemacht.</p> <p>VII. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht Im vorliegenden Schallgutachten (Auftrags-Nr.: 18-198/27) der Ingenieurgesellschaft Gerlinger und Merkle vom 17. Dezember 2020 wird der, auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehr- und Gewerbelärm untersucht. Um der in der Bauleitplanung maßgeblichen Lärmvorsorge gerecht zu werden, ist die künftige Verkehrsentwicklung zu betrachten. Die vom Wirtschaftsministerium herausgegebene Städtebauliche Lärmfibel gibt für den Straßenverkehr einen Prognosehorizont von 10-15 Jahren an. Wir regen an den Prognosezeitraum für den Straßenverkehr entsprechend auf mindestens 10 Jahre zu erweitern. Weiterhin regen wir an das Gutachten hinsichtlich der redaktionellen Fehler zu überarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abkürzung für Mischgebiet ist MI (S.7) • widersprüchlich Angaben dazu ob es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt (S. 26: "durch Gewerbelärm zu keinen Überschreitungen"; S.30: "Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden nicht eingehalten") 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 7	LRA	Ortenaukreis	
		<p>Aus dem Gutachten geht hervor, dass im westlichen Teil des Plangebiet die Grenzwerte der 16.BImSchV bezüglich Straßenverkehrslärm überschritten werden. Daher werden im schriftlichen Teil des Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen und Grundrissorientierung getroffen.</p> <p>Gleichzeitig geht aus dem Schallgutachten jedoch auch hervor, dass es im Plangebiet zu Überschreitungen hinsichtlich des Gewerbelärms kommt. Die Verfasser des Schallgutachten versuchen dadurch Abhilfe zu schaffen, die lärmintensiven Arbeiten am benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb fiktiv in eine noch nicht existierende Einhausung zu verlegen und somit die dadurch hervorgerufenen Schallimmissionen zu reduzieren.</p> <p>Da es im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht möglich ist, den Bau einer Einhausung für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb vorzuschreiben noch betriebliche Abläufe festzusetzen kann aufgrund dieser Annahme eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet unseres Erachtens nicht ausgeschlossen werden.</p>	
		<p>VIII. Amt für Umweltschutz</p> <p>Wir verweisen auf die Stellungnahme aus der Offenlage. Zudem möchten wir daraufhin weisen, dass artenschutzrechtliche Gutachten nach 5 Jahren aktualisiert werden sollten.</p>	Kenntnisnahme
	07.10.2019	<p><i>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen bei Einhaltung der in den Unterlagen vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich keine Bedenken.</i></p> <p><i>Die artenschutzrechtliche Abschätzung ist insgesamt plausibel und nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Vorgehensweise bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse bezüglich Rodungs- und Abbrucharbeiten (vorheriger Untersuchung auf Besiedelung durch einen Fachmann) ist einzuhalten.</i></p>	Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 7	LRA Ortenaukreis	<p>Vom zuständigen Naturschutzbeauftragten wird ergänzt, dass in der artenschutzrechtlichen Abschätzung festgestellt wurde, dass bei Abriss des Geräteschuppens eine Fortpflanzungsstätte des Haussperlings verloren geht, die durch geeignete neue Brutmöglichkeiten (u.a. Nisthilfen) ersetzt werden muss. Dies ist nicht in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Es sollten 3 Nisthilfen für den Haussperling festgesetzt werden.</p> <p>IX. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Der mit Schreiben vom 2. März 2021 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form unsere Zustimmung. Gemäß Bebauungsplan sind dezentrale Rückhaltemaßnahmen geplant, um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten. Im Rahmen dessen sind die von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) herausgegebenen "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" und "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung" zu berücksichtigen.</p> <p>II. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>Der Forderung des Naturschutzes soll entsprochen werden. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden um Ziff. 10.5 ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Zusammengestellt: Freiburg, den 12.04.2021 BU-ta

📎 185Töb04.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

Fertigung:.....

Anlage:.....1.....

Blatt:.....1 - 3.....

SATZUNGEN

der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

zum Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133"

mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ortenberg hat am

- a) den Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" und
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie
- b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 19.04.2021
2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen i.d.F.v. 19.04.2021

b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 19.04.2021
2. Schriftliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 19.04.2021

c) Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbelangen i.d.F.v. 19.04.2021
2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 19.04.2021
3. Schemaschnitt M. 1 : 200 i.d.F.v. 19.04.2021
4. Übersichtsplan
5. Artenschutzrechtliche Abschätzung
Dr. Boschert, Bioplan, Bühl i.d.F.v. 18.12.2018
6. Schalltechnisches Gutachten
Nr. 18-198/28, Gerlinger + Merkle,
Schorndorf i.d.F.v. 22.02.2021

§ 3 Überlagerung des Bebauungsplans "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" i.d.F. v. 11.01.1972 und des Bebauungsplans "Hauptstraße I" i.d.F. v. 02.07.1990 und der jeweiligen zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen werden der rechtsgültige Bebauungsplan "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" (vom 11.01.1972) und der Bebauungsplan "Hauptstraße I" (Satzungsbeschluss 09.07.1990) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert durch den Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133".

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

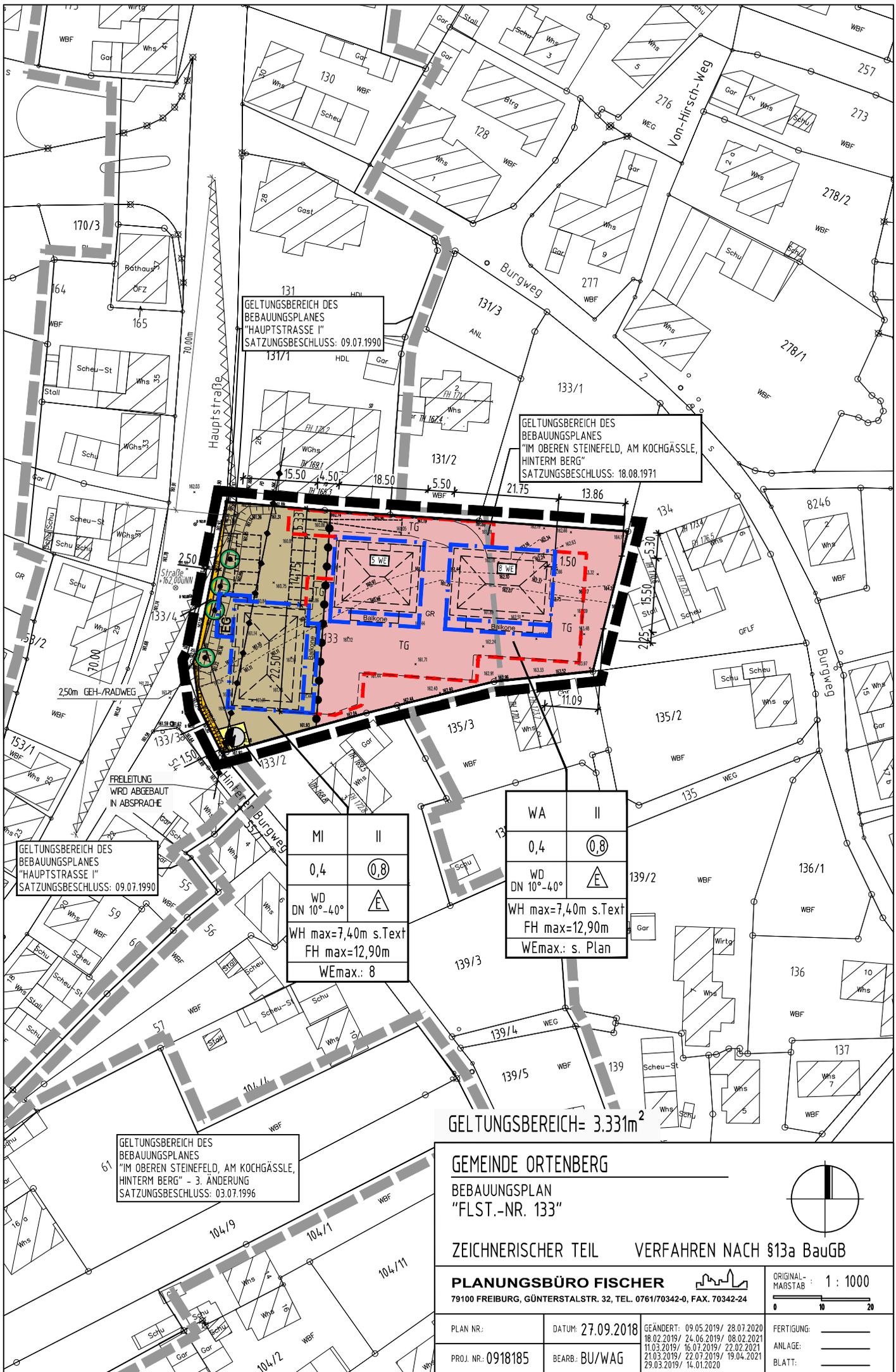
Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den

.....
Markus Vollmer, Bürgermeister

(☐ 185Sat10.doc)



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "HAUPTSTRASSE I" SATZUNGSBESCHLUSS: 09.07.1990

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "IM OBEREN STEINFELD, AM KOCHGÄSSLE, HINTERM BERG" SATZUNGSBESCHLUSS: 18.08.1971

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "HAUPTSTRASSE I" SATZUNGSBESCHLUSS: 09.07.1990

MI	II
0,4	0,8
WD DN 10°-40°	
WH max=7,40m s.Text FH max=12,90m WEmax.: 8	

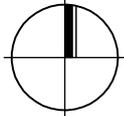
WA	II
0,4	0,8
WD DN 10°-40°	
WH max=7,40m s.Text FH max=12,90m WEmax.: s. Plan	

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "IM OBEREN STEINFELD, AM KOCHGÄSSLE, HINTERM BERG" - 3. ÄNDERUNG SATZUNGSBESCHLUSS: 03.07.1996

GELTUNGSBEREICH= 3.331m²

GEMEINDE ORTENBERG

BEBAUUNGSPLAN "FLST.-NR. 133"

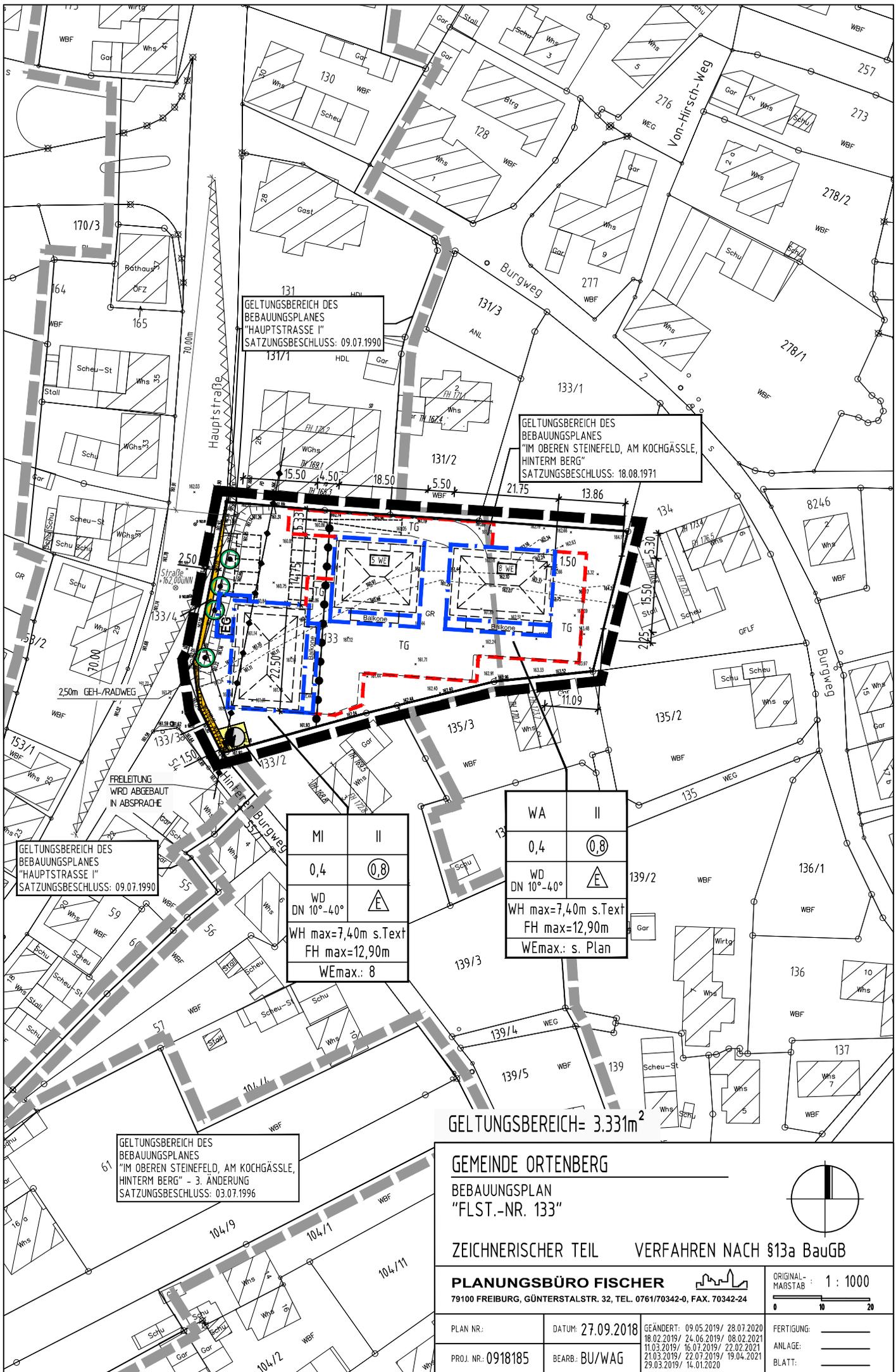


ZEICHNERISCHER TEIL VERFAHREN NACH §13a BauGB

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-MAßSTAB: 1 : 1000

PLAN NR.:	DATUM: 27.09.2018	GEÄNDERT: 09.05.2019/ 28.07.2020 18.02.2019/ 24.06.2019/ 08.02.2021 11.03.2019/ 16.07.2019/ 22.02.2021 21.03.2019/ 22.07.2019/ 19.04.2021 29.03.2019/ 14.01.2020	FERTIGUNG: _____
PROJ. NR.: 0918185	BEARB.: BU/WAG		ANLAGE: _____
			BLATT: _____



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "HAUPTSTRASSE I" SATZUNGSBESCHLUSS: 09.07.1990

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "IM OBEREN STEINFELD, AM KOCHGÄSSLE, HINTERM BERG" SATZUNGSBESCHLUSS: 18.08.1971

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "HAUPTSTRASSE I" SATZUNGSBESCHLUSS: 09.07.1990

MI	II
0,4	0,8
WD DN 10°-40°	
WH max=7,40m s.Text FH max=12,90m WEmax.: 8	

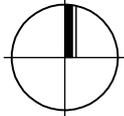
WA	II
0,4	0,8
WD DN 10°-40°	
WH max=7,40m s.Text FH max=12,90m WEmax.: s. Plan	

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "IM OBEREN STEINFELD, AM KOCHGÄSSLE, HINTERM BERG" - 3. ÄNDERUNG SATZUNGSBESCHLUSS: 03.07.1996

GELTUNGSBEREICH= 3.331m²

GEMEINDE ORTENBERG

BEBAUUNGSPLAN "FLST.-NR. 133"

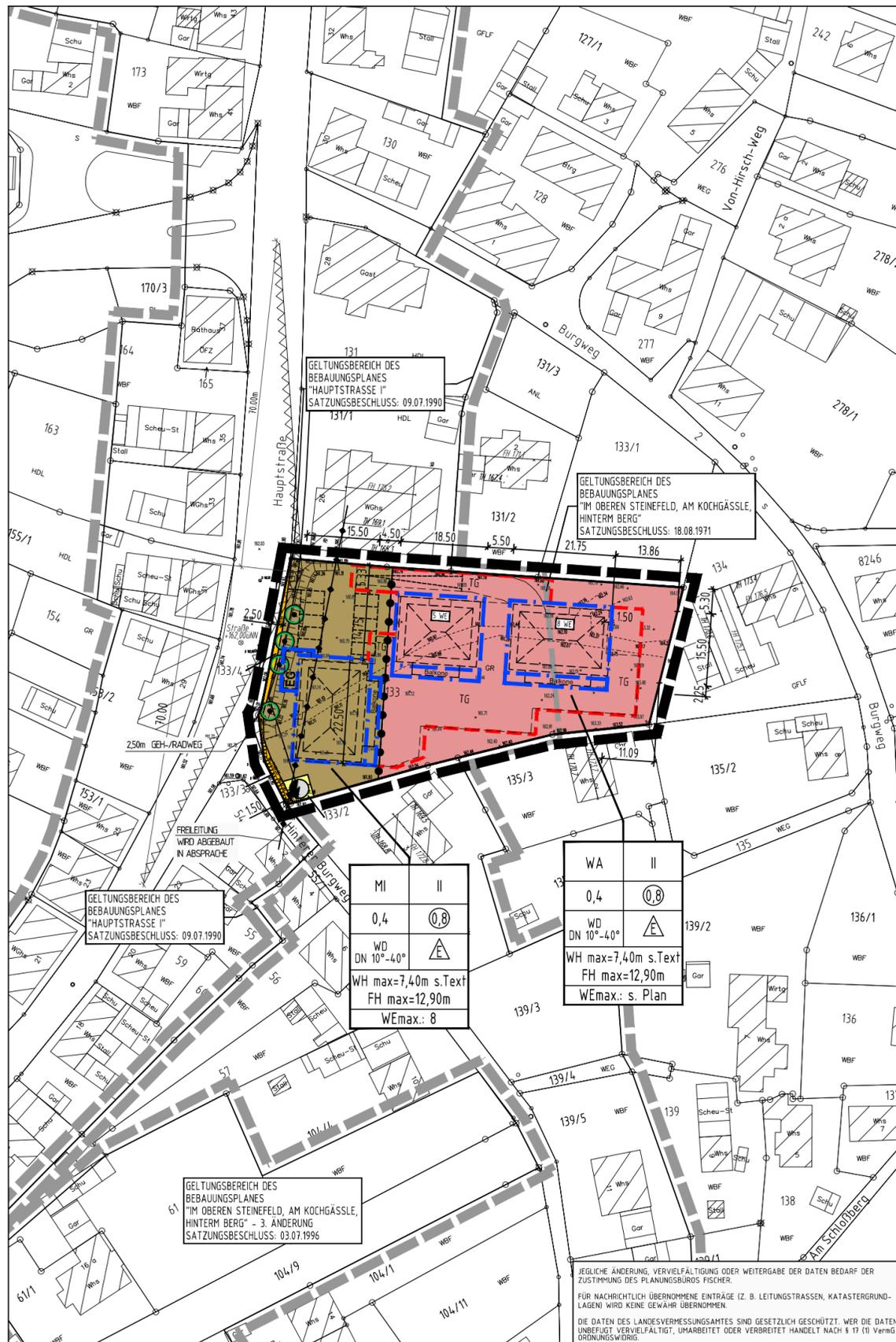


ZEICHNERISCHER TEIL VERFAHREN NACH §13a BauGB

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-MAßSTAB: 1 : 1000

PLAN NR.:	DATUM: 27.09.2018	GEÄNDERT: 09.05.2019/ 28.07.2020 18.02.2019/ 24.06.2019/ 08.02.2021 11.03.2019/ 16.07.2019/ 22.02.2021 21.03.2019/ 22.07.2019/ 19.04.2021 29.03.2019/ 14.01.2020	FERTIGUNG: _____
PROJ. NR.: 0918185	BEARB.: BU/WAG		ANLAGE: _____
			BLATT: _____



LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- MI** MISCHGEBIET MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- WA** WOHNGEBIET WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) - S. TEXT
- FH FIRSHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- E OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- GEHWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB) - TRAFOSTATION
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) OBERIRDISCH
- ANPFLANZUNG/ ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)
- TG** FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- DN 10°-40° DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

- GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)

NUTZUNGSSCHABLONE	
1 2	1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3 4	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
5 6	5 = DACHNEIGUNG 6 = BAUWEISE
7	7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M
8	8 = FIRSHÖHE FH ALS HÖCHSTGRENZE IN M
9	9 = WOHNHEITEN WE

JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIelfÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
 FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE ENTRÄGE (Z. B. LEITUNGSSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
 DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT, WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIelfÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

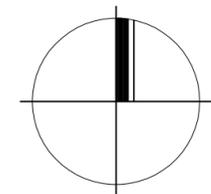
GEMEINDE ORTENBERG

BEBAUUNGSPLAN

"FLST.-NR. 133"

ZEICHNERISCHER TEIL

NACH § 13a BauGB



AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 08.08.2020
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM _____
 AM _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 08.08.2020
 IN DER ZEIT
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM _____
 BIS _____
 AM _____

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 08.08.2020
 § 74 LBO VOM 18.07.2019,
 § 4 Abs. 1 GemO VOM 07.05.2020

AM _____

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
 DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
 DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES
 VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN
 BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ORTENBERG
 ÜBEREINSTIMMEN.
 ORTENBERG, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 08.08.2020
 DURCH BEKANNTMACHUNG
 ORTENBERG, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

VOM _____

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
 email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

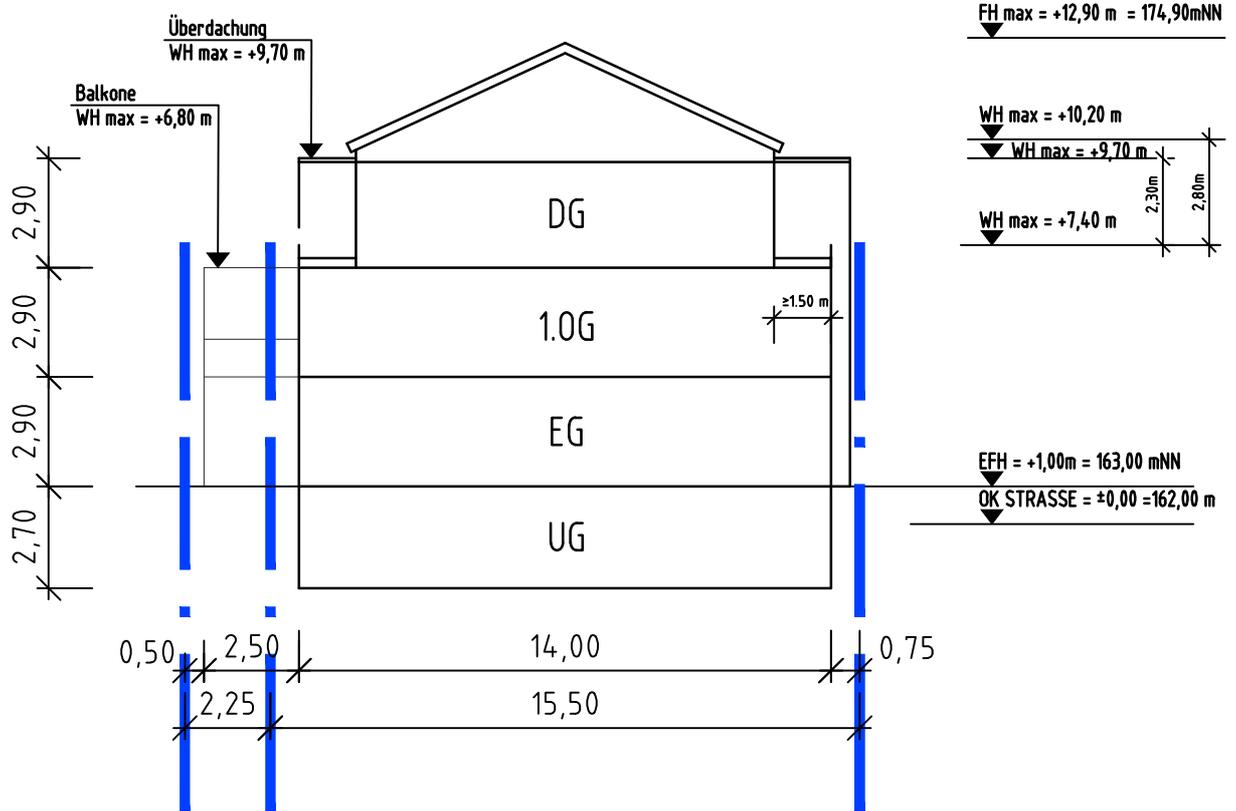


ORIGINAL-
 MAßSTAB : 1 : 1000



PLAN NR.:	DATUM: 27.09.2018	GEÄNDERT: 09.05.2019/ 28.07.2020 18.02.2019/ 24.06.2019/ 08.02.2021 11.03.2019/ 16.07.2019/ 22.02.2021 21.03.2019/ 22.07.2019/ 19.04.2021 29.03.2019/ 14.01.2020	FERTIGUNG: _____
PROJ. NR.: 0918185	BEARB.: BU/WAG		ANLAGE: _____
			BLATT: _____

SCHEMASCHNITT M. 1: 200 - ATTIKAGESCHOSS (II VOLLGESCHOSSE + ATTIKAGESCHOSS)



GEMEINDE ORTENBERG

PROJEKT:
BEBAUUNGSPLAN "FLST.-NR. 133"
SCHEMASCHNITT: ATTIKAGESCHOSS

DATUM: 18.02.2019	GEÄND.: 08.02.2021	PLANGR: DIN A4	ANLAGE:
PROJ NR.: 0918185	14.01.2020	22.02.2021	FERTIGUNG:
BEARB.: BU/WAG	28.07.2020	19.04.2021	MABST.: 1: 200
	14.09.2020	DATEI: Systemtschnitte.dwg	

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24


Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung

Fertigung:

Anlage:.....3

Blatt:.....1 – 10

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

- a) **Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" und den**
b) **zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften**
der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche – Tiefgaragen – nicht mitzurechnen.



2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Hauptstraße) – festgelegt mit + 162,00 m ü.NN.

- 2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt – bezogen auf den unteren Bezugspunkt.

Wird die Außenwand des obersten Geschosses um mind. 1,50 m zurückgesetzt (Attikageschoss) gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss, darf die zulässige Wandhöhe für das zurückgesetzte Geschoss um bis zu 2,80 m erhöht werden.

Für Vorbauten wie z.B. Treppenhäuser innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Breite von insgesamt max. 5,00 m je Gebäude und mit Flachdach darf die zulässige Wandhöhe um max. 2,30 m erhöht werden.

Für Terrassenüberdachungen mit Flachdach im Attikageschoss, die um mindestens 2,50 m schmaler sind gegenüber der Länge der vorgelagerten Balkone, darf die zulässige Wandhöhe um max. 2,30 m erhöht werden.

- 2.2.2 Für Balkonüberdachungen mit Flachdach darf die Wandhöhe (= Maximalhöhe) max. 6,80 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

- 2.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut – gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan – bezogen auf den unteren Bezugspunkt festgesetzt.

- 2.2.4 Für den Anbau (Hofladen) mit Flachdach im Erdgeschoss – gekennzeichnet im Plan mit "EG" – beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 4,20 m – bezogen auf den unteren Bezugspunkt.

- 2.2.5 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird mit 163,00 m+NN festgesetzt. Hiervon sind Abweichungen von $\pm 0,20$ m zulässig.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

- E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

Innerhalb der mit "Balkon" gekennzeichneten Baufelder sind nur Balkone zulässig. Eine Überdachung der Balkone ist zulässig (s. Ziff. 2.2.2). Terrassen im EG dürfen die Baugrenze (Balkon) um max. 2,50 m überschreiten (Ausnahme nach § 23 (3) Satz 3 BauNVO).

Innerhalb des mit "EG" gekennzeichneten Baufelds ist nur ein Anbau im Erdgeschoss zulässig (s. Ziff. 2.2.4).

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO einschließlich Nebenanlagen wie Rampen, Außentreppen, überdachte Fahrradstellplätze und Terrassen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, im allgemeinen Wohngebiet jedoch nur nördlich der ausgewiesenen Bauflächen.

Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Tiefgaragen sind innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen und der "Flächen für Tiefgaragen" zulässig.

7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An der Grundstücksausfahrt zur Hauptstraße ist ein Sichtdreieck von 3 x 70 m von jeglicher Bebauung - auch Nebenanlagen - über 0,80 m Höhe freizuhalten (ausgenommen: Maste, Hochstämme, etc.)

9 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Südwesten des Planungsgebiets wird eine Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation - ausgewiesen.

10 Flächen für Aufschüttungen • Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Baugrundstücke sind von den Eigentümern mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße aufzuschütten.

Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen (1 : 1,5 und flacher) anzupassen.

Alternativ sind Mauern bzw. Stützmauern in Absprache mit dem Angrenzer zulässig.

Von den Grundstückseigentümern ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke gelangt, ggf. ist hierzu von den Grundstückseigentümern am Fuß der Böschung eine Mulde anzulegen, um dauerhaft das von den Böschungen anfallende Oberflächenwasser abzufangen.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziff. 10.1 bis 10.3) sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, vom 18.12.2018 durchzuführen.

11.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung der Vegetation inklusive der Bäume, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, durchzuführen. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen sind zu berücksichtigen.

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container), nicht als Brutplatz genutzt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten, aber auch der Abriss von Schuppen und Gebäuden sind im Hinblick auf Fledermausvorkommen in Höhlen bzw. Spalten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei ist eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung und dem Gebäudeabriss durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Nestersuche bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

11.2 Maßnahmen für Eidechsen

Entlang des nördlichen Baufensters ist über die gesamte Breite des Geltungsbereiches ein Reptilienzaun aufzustellen, der spätestens vor Baubeginn errichtet werden muss, sodass Individuen der beiden eventuell vorkommenden Reptilienarten während der Bauzeit nicht in den Gefahrenbereich der Baustelle einwandern können. Dieser Reptilienzaun ist in das Erdreich einzugraben und muss eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungspfosten müssen eine glatte Oberfläche besitzen, um ein Überklettern der Tiere auszuschließen (u.a. LAUFER 2014). Der Reptilienzaun muss die gesamte Bauzeit über stehen bleiben. Erst nach vollständiger Herstellung der geplanten Gebäude, Fußwege oder Parkplatzflächen darf er wieder entfernt werden. Zur besseren Absicherung muss in westlicher Richtung neben dem Reptilienzaun ein Bauzaun errichtet werden, der sowohl den Reptilienzaun, aber auch die angrenzenden Bereiche schützt.

11.3 Maßnahmen für Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

11.4 Private Stellplatzflächen

Die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen (Faktor 0,7: z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen etc.) herzustellen.

11.5 Aufhängen von Nistkästen

In räumlichem Zusammenhang sind drei Nisthilfen für den Haussperling vor dem Abriss des Geräteschuppens aufzuhängen.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen.

12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Flächenbezogenes Pflanzgebot

Je angefangener 1.000 m² Baugrundstück sind mind. 1 Laub- oder Obstbaum oder mind. 3 einheimische Sträucher aus der Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar. Vorhandene und dauerhaft erhaltene Bäume sind auf dieses Pflanzgebot anzurechnen.



12.2 Erhalt von Bäumen

Die im "Zeichn. Teil" dargestellten Laubbäume (Blutbuchen, Spitzahorn) auf Flst.Nr. 133 längs der Hauptstraße sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Wenn dies aufgrund der Baumaßnahme nicht möglich ist, sind mind. 4 standortgerechte Laubbäume (HST, StU 12/11, 3xv) längs der Hauptstraße anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren.

12.3 Tiefgaragen

Die Dächer von Tiefgaragen sind einzugrünen. Soweit sie aus dem Gelände herausragen, sind die Wandflächen anzuschütten und zu bepflanzen.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzmaßnahmen

Da gemäß der Prognose im Schalltechnische Gutachten¹ die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im westlichen Bereich an der geplanten Wohnbebauung teilweise überschritten werden, sind für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch einen Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 zu dimensionieren sind. Unter Berücksichtigung der im Schalltechnischen Gutachten, Kapitel 9, dargestellten Beurteilungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie dem Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

Vorzusehen sind Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen, d. h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume bzw. deren Fenster an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, sind in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzepts zu gewährleisten.

¹ Schalltechnisches Gutachten vom 22.02.2021, Gerlinger + Merkle, Schorndorf

14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen (inkl. 1 m Bankett) Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

Erforderliche Betonstützen für Randeinfassungen etc. sowie Hydranten, Verteilerkästen, Kandelaber und Masten für Verkehrsschilder etc. werden ebenfalls auf den privaten Grundstücken angelegt auf einem Geländestreifen von ca. 0,75 m Tiefe ab dem Rand der Verkehrsfläche und sind zu dulden.



15 Anlage: Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Ortenberg entnommen.

Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben

Naturraum (210): Offenburger Rheinebene

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3
SP*	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi*	Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

SEr*	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel) *2
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewönl. Pfaffenhütchen) *2
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster) *2
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRo	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen. Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen



B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung des Hauptdaches (Wohnhaus)

1.1.1 Die zulässige Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Überdachungen, Anbauten) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.1.2 Die Hauptgebäude sind mit Walmdächern zu versehen.

Bei Attikageschossen sind die Flächen zwischen Attikageschoss und darunter liegendem Vollgeschoss als bekieste, nicht begehbare (keine Platten etc.) Flächen auszuführen. Hierauf kann zugunsten von Terrassen verzichtet werden, wenn die Terrassen hinter den im Plan eingetragenen, vorgelagerten Balkonen liegen.

Innerhalb des mit "EG" gekennzeichneten Baufelds ist nur ein Anbau mit Flachdach zulässig.

1.1.3 Dachgauben sind nicht zulässig.

1.1.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder in ähnlicher Weise behandelter Ausführung und nur auf hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordneten Dachflächen (z.B. Überdachungen, Erker u.ä.) zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Sichtfelder an der Zufahrt in die Hauptstraße (L 99) sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedungen o.ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird unabhängig von der Größe der Wohnung erhöht auf 2,0 Stellplätze je Wohnung.

4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung sind die anfallenden Niederschlagswasser von zusätzlichen Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken zu sammeln und zurückzuhalten. Die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder Vorfluter ist durch geeignete Maßnahmen (Zisterne, Mulde, etc.) zu begrenzen.



Freiburg, den 01.10.2018 BU-FEU-ba
18.02.2019 BU-ta
21.02.2019 FEU
20.03.2019 BU-ta
24.06.2019 BU-ba
22.07.2019 BU-ta
14.01.2020 FEU-BU-ta
31.08.2020 FEU-BU-ba
08.02.2021
22.02.2021
19.04.2021 BU-ta

185Pla13.doc



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den

.....
Markus Vollmer, Bürgermeister



Fertigung:.....

Anlage:.....2.....

Blatt:1 - 21

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zum Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133"

mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planänderung

Die Gemeinde Ortenberg will den Bebauungsplan "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" und den Bebauungsplan "Hauptstraße I" in einem Teilbereich ändern, um eine den heutigen Anforderungen an eine sparsame Nutzung innerörtlicher Flächen angepasste Bebauung zu sichern.

Gemäß dem derzeit gültigen Bebauungsplan "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" ist eine Nutzung der rückwärtigen Teile von Flst.Nr. 133 nicht möglich, da die Flächen im Bebauungsplan nicht als überbaubar dargestellt sind.

Gemäß dem Plankonzept wird die Errichtung von mehreren Baukörpern auf dem Grundstück ermöglicht.

Einem Investor wird somit die Möglichkeit eröffnet, innerhalb der Baugrenzen Baukörper nach eigener Wahl anzuordnen.

Diese Planung bedingt eine Änderung der in diesem Areal geltenden Bebauungspläne "Hauptstraße I" an der Hauptstraße und "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg". Die Flächen im rückwärtigen Bereich des Flst.Nr. 133, d.h. am östlichen Rand des Grundstücks, sind bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplant, werden aber in den Geltungsbereich, der das gesamte Grundstück umfasst, einbezogen.

Deshalb müssen die Bebauungspläne geändert werden und zusätzlich eine bisher nicht überplante Fläche in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Die Änderungen werden in dem neuen Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133", der das Grundstück Flst.Nr. 133 umfasst, und die bestehenden Bebauungspläne in diesem Bereich ersetzt, zusammengefasst.

Damit kann eine geordnete Nutzung der Grundstücke unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Ortenberg gesichert werden.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. § 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensive Nutzung der Flächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung des Baugebietes ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (zusätzlich ausgewiesen gegenüber BP "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg": GRZ erhöht um 0,2: $F = 804 \times 0,2 = \text{ca. } 161 \text{ m}^2$, ohne B-Plan: $\text{ca. } 812 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = \text{ca. } 325 \text{ m}^2$ Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.

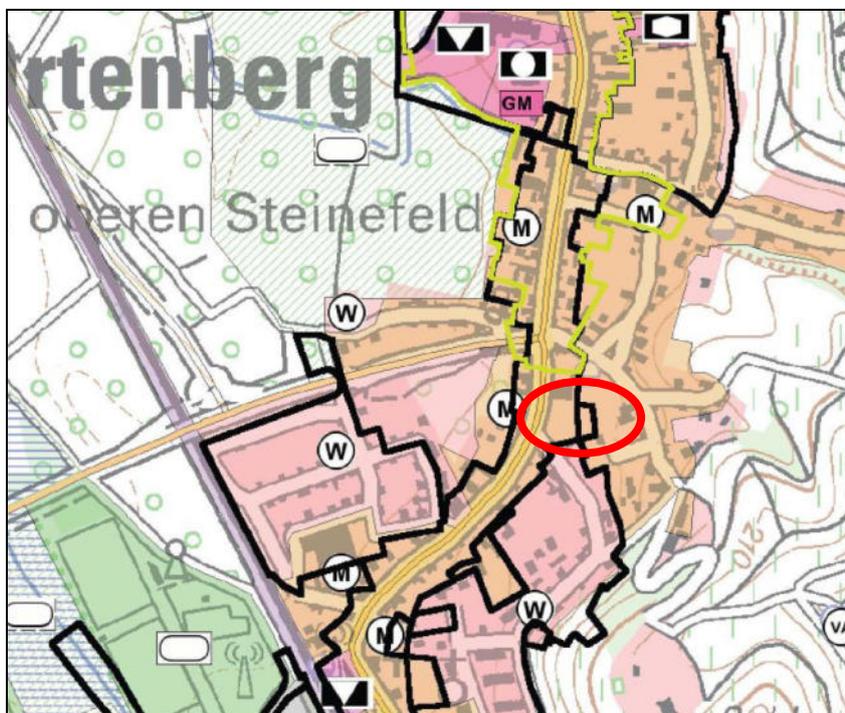
Die Offenlage erfolgte vom 26.08.2019 - 27.09.2019. Aufgrund des Umfangs von Einwendungen und Änderungen wurde eine erneute Offenlage erforderlich.

Die erneute Offenlage erfolgte vom

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1. Änderung vom 14.02.2015 als gemischte Baufläche ausgewiesen.



FNP (Geoportal Raumordnung B-W, 2018)

Da im rückwärtigen Grundstücksteil Wohngebäude geplant sind, wird dieser Teil als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

3 Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des überplanten Bereichs beträgt ca. 3.331 m².

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Ortenberg. Die Flächen sind bisher nur mit einem Nebengebäude bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flst.Nr. 133 östlich der Hauptstraße.

Mit dem Bebauungsplan werden Teilflächen des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße I" und des Bebauungsplans "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg" überplant.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Darstellung im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan.



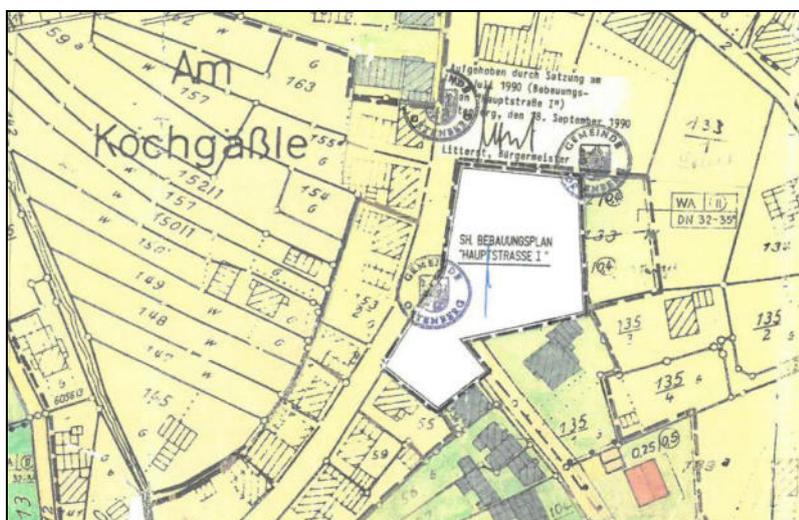
(Quelle: LUBW, 2018)

4 Planung

4.1 Planungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Flurstück Nr. 133" werden die Bebauungspläne "Hauptstraße I" von 1990 und "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" von 1972 geändert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden auf die aktuellen Bauwünsche angepasst und damit eine verdichtete Bebauung ermöglicht.

Insbesondere die 1972 festgelegte Fläche mit Einschrieb 0,2/0,4 im rückwärtigen Bereich steht einer verdichteten Bebauung mit mehreren Gebäuden entgegen.



(Quelle: Bebauungsplan "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg")

Konzipiert ist die Errichtung von drei Einzelhäusern mit mehreren Wohnungen. Insgesamt werden ca. 19 Wohnungen auf dem Grundstück ermöglicht.

Der westliche Teil des geplanten Bebauungsplans (geplantes Mischgebiet) überlagert den "Bebauungsplan Hauptstraße I", welcher beidseitig der Hauptstraße ein Mischgebiet festsetzt. Der östliche Teil des Bebauungsplans ist bislang nicht überplant. Für diesen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung wird grundsätzlich beibehalten, jedoch wird die Abgrenzung auf die geplanten Baukörper angepasst. Es werden auch Flächen für eine gewerbliche Tätigkeit, z.B. Büro, Dorfladen etc. bereitgestellt.

Konkret vorgesehen ist, straßenseitig einen Hofladen mit einem verglasten Anbau im Erdgeschoss anzuordnen. Damit wird auch die für Mischgebiete geforderte gemischte Nutzung gewährleistet. Bei einer späteren Nutzungsänderung des Hofladens in Dauerwohnen wäre die Durchmischung des Mischgebiets des Bebauungsplans "Nr. 133" nicht mehr gegeben.

Das Mischgebiet bzw. die Durchmischung längs der Hauptstraße wird beibehalten.

Es ist aber städtebaulicher Wille der Gemeinde, die Grundstücke entlang der Hauptstraße weiterhin als Mischgebiete zu entwickeln. Entsprechend wird für den westlichen Bereich des Planungsgebiets auch ein Mischgebiet festgesetzt. Um für die Überplanung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Nr. 133" keine zwei Bebauungspläne aufstellen zu müssen (Änderung Bebauungsplan "Hauptstraße I" und ein neuer Bebauungsplan), hat sich die Gemeinde für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans entschieden, in welchem das städtebauliche Ziel der Durchmischung der Grundstücke entlang der Hauptstraße berücksichtigt wurde. Weshalb im westlichen Bereich des Bebauungsplans "Nr. 133" städtebaulich die Festsetzung eines Mischgebiets weiterhin erforderlich ist.

Die Erschließung der Baukörper im rückwärtigen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 133 erfolgt über Privatstraßen und Privatwege von der Hauptstraße aus. Eine öffentliche Erschließung dieser Bereiche ist nicht vorgesehen. Der Großteil der erforderlichen Stellplätze wird in einer privaten Tiefgarage vorgesehen. Diese wird von der Hauptstraße aus erschlossen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die WA-Fläche wird entsprechend den gem. § 17 zulässigen maximalen Werten festgesetzt. Die GRZ für die MI-Fläche wird ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der angestrebten verdichteten Bebauung.

Längs der Hauptstraße werden die Bäume und Gehwegflächen gemäß dem Bebauungsplan "Hauptstraße I" im Grundsatz übernommen, aber aktualisiert gemäß einer aktuellen Bestandsaufnahme. Gegenüber dem Bebauungsplan "Hauptstraße I" werden die Gehwege aber auf eine Breite von 2,50 m ab vorhandener Bordsteinkante reduziert. Damit wird die angestrebte Verbreiterung der Seitenbereiche an der Hauptstraße und die Aufweitung des Einmündungsbereichs Hinterer Burgweg gesichert.

Hochwassergefährdung

Eine Hochwassergefährdung liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten nicht vor – weder für Flst.Nr. 133 noch für angrenzende Grundstücke.

Lärmschutz

Die Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens erfolgte durch das Büro Gerlinger-Merkle (s. Ziff.4.8).

4.2 Änderungen gegenüber den bisher geltenden Bebauungsplänen

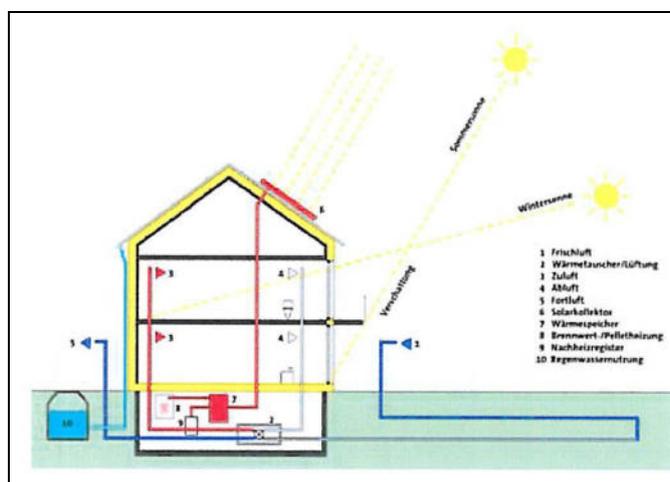
Im Hinblick darauf, dass ein Entwurfskonzept vorliegt, dessen Realisierung auch gesichert werden soll, werden gegenüber der Planfassung des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße I" von 1990 und dem Bebauungsplan "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" insbesondere geändert:

- Bedarfsgerechte Ausweisung der Baugrenzen, um die angestrebte ortsbildverträgliche Verdichtung zu ermöglichen
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit II festgesetzt - mit detaillierten Vorgaben für die Wandhöhe. Zusätzlich wird ein nicht als Vollgeschoss anrechenbares Attikageschoss ermöglicht.
- Die minimal zulässige Dachneigung wird auf 10° reduziert, die maximal zulässige Dachneigung auf 40° erhöht - bisher waren im Bereich des Bebauungsplans "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" 32° - 35° zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe wird mit maximal 7,40 m festgelegt. Für das Attikageschoss (kein Vollgeschoss) wird eine Erhöhung der Wandhöhe zugelassen. Darüber hinaus wird in Teilbereichen eine Erhöhung für Treppenhäuser und Überdachungen zugelassen.
- Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Dachgestaltung werden im wesentlichen entsprechend den Vorgaben aus dem Bebauungsplan "Hauptstraße I" und Bebauungsplan "Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" übernommen, aber unter Berücksichtigung aktueller Zielsetzungen nicht mehr so stark detailliert.
- Tiefgaragen werden zugelassen und sind erwünscht. Es können auch ebenerdig Garagen, offene Carports und Stellplätze errichtet werden - aber nur auf den Flächen nördlich der Gebäude.
- Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden wird die Erdgeschossebene über das bestehende Gebäudeniveau gehoben. Damit wird eine Wiederverwertung des Bodens auf den tiefliegenden Grundstücksteilen begünstigt und der Aushub reduziert.

4.3 Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Baustruktur einfügen, z.B. durch

- Differenzierte Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von unbebauten Freiräumen

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.4 Art der baulichen Nutzung

4.4.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund des Gebietscharakters (Wohngebiet abseits der übergeordneten Straße). Tankstellen und Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen. Tankstellen würden ebenso durch den zusätzlichen Verkehr die angrenzende Wohnnutzung unzumutbar belasten. Auch stehen für eine derartige Nutzung die erforderlichen Flächen für Stellplätze nicht zur Verfügung.

4.4.2 Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

Diese Regelung dient der Zielsetzung, vorrangig die vorhandene Nutzungsmischung in der Hauptstraße zu erhalten und Anlagen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit vergleichsweise großer Flächeninanspruchnahme auszuschließen.

Die Ausweisung als Mischgebiet ermöglicht in Verbindung mit den festgesetzten Wandhöhen auch die Nutzung des Erdgeschosses für Ladengeschäfte wie den geplanten Hofladen.

Außerdem sind Vergnügungsstätten mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Gerade bei Vergnügungsstätten ist darüber hinaus auch ein negativer Einfluss auf die vorhandene Nutzungsstruktur zu erwarten, da derartige Anlagen wie z.B. Spielhallen dem Preisgefüge im Gebiet widersprechen.

Insbesondere Spielhallen u.a. Vergnügungsstätten sind i.d.R. in der Lage, deutlich höhere Bodenpreise zu bezahlen.

Die Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten etc. würde zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-down-Effekt) im direkten Umfeld führen und somit der angestrebten Nutzung als Mischgebiet entgegenstehen.

4.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebiets und dem Ziel nach einer Durchgrünung ergeben.

4.5.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß festgelegt. Damit wird eine gute Ausnutzung der innerörtlichen Flächen ermöglicht.

Im Mischgebiet wird die GRZ entsprechend der gewünschte Bebauung festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II ausgewiesen. Die zulässigen Höhen werden so festgelegt, dass ein zusätzliches Attikageschoss (kein Vollgeschoss) realisiert werden kann.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird unter Berücksichtigung der zulässigen Vollgeschosse festgelegt.

4.5.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und dem Ziel, ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen, wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe festgelegt.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur Erschließungsstraße festgelegt.

Die zulässigen Höhen ermöglichen 2-geschossige Gebäude mit zusätzlichem, nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Attikageschoss.

Die Außenwände des Attikageschosses sind um mindestens 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Abweichend hiervon muss das Treppenhaus nicht zurückgesetzt werden.

Für den geplanten Hofladen im Erdgeschoss des Gebäudes an der Hauptstraße wird eine Erweiterung mit Flachdach zugelassen. Für diese Erweiterung bzw. Anbau wird die Höhe separat festgelegt.

4.6 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich werden nur Einzelhäuser zugelassen, entsprechend der beabsichtigten Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern.

4.7 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine atypische Konzentration von Wohnungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Dabei wird aber berücksichtigt, dass eine Verdichtung und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden den übergeordneten Zielsetzungen entspricht.

4.8 Schallschutz

Das Büro Gerlinger + Merkle wurde mit der Ausarbeitung eines Schalltechnischen Gutachtens¹ beauftragt. Im Folgenden sind Auszüge aus dem Gutachten wiedergegeben.

Situation und Aufgabenstellung

Das Plangebiet befindet sich im direkten Einwirkungsbereich der Geräusche der angrenzenden Hauptstraße, einer auf dem Nachbargrundstück gelegenen Metzgerei, einem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und einer an das Grundstück der Metzgerei angrenzenden Gaststätte. Aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets wird eine Untersuchung der Immissionen erforderlich.

Es sollen die durch den Verkehrs- und Gewerbelärm verursachten, auf die schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und nach den aktuellen gültigen Normen und Richtlinien beurteilt werden.

Gewerbelärm – Metzgerei – Gaststätte + landw. Betrieb

Die Metzgerei hat ihren Betrieb tagsüber geöffnet. Die Fleischverarbeitung findet im Inneren des Gebäudes bei geschlossenen Toren statt und hat somit keinen Einfluss auf die umliegende Bebauung. Das Tor zur Anlieferung der Waren liegt zur dem Bebauungsplanänderungsgebiet abgewandten Seite. Als Geräuschemission der Metzgerei sind die zum Bebauungsplanänderungsgebiet orientierte Kältemaschine und der Lieferverkehr ausschlaggebend.

Untersucht wurden die Geräuschemissionen der Kältemaschinen und des Lieferverkehrs mit LKW-Rangieren, Verladegeräuschen und Gaststättenparkplätzen.

Bezüglich des landwirtschaftlichen Betriebs wurden untersucht: Traktorarbeiten, Holzkreissägearbeiten und Kältemaschine.

Um die Immissionsrichtwerte im Bebauungsplanänderungsgebiet einzuhalten, müssen die Kreissägearbeiten des landwirtschaftlichen Betriebs in das Innere der neu errichteten Einhausung des Hofes verlegt werden. Die Kältemaschine befindet sich ebenfalls in der neu errichteten Einhausung und kann wenn nötig gegen ein neues Gerät ausgetauscht werden.

Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen und der Einhausung.

Verkehrslärm

Die für die Berechnung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrslärms erforderlichen Angaben für die Hauptstraße (L 99) wurden den Verkehrsdaten durch "Verkehrsuntersuchung für zwei unsignalisierte Knotenpunkte in Ortenberg; März 2018" entnommen. Zur Berücksichtigung der Verkehrssteigerung für den Prognosefall 2030 wurden 12 % des dort angegebenen Aufkommens und der Lkw-Anteil hinzuaddiert (d.h. 1 % pro Jahr).

Den Berechnungen ist zu entnehmen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel aus der Verkehrsbelastung, „tags“ und „nachts“ die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV /2/ an den Immissionspunkten überschreiten.

¹

Schalltechnisches Gutachten Nr. 18-198/28, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger + Merkle, i.d.F. v. 22.02.2021

Hinweise und Beurteilung

- Die Immissionsgrenzwerte wurden an einer Fassade der geplanten Gebäude überschritten.
- In dieser zur Hauptstraße orientierten Fassade sind keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen.
- Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beträgt nur ca. 1,4 dB(A) tags und ca. 2,6 dB(A) nachts.
- Die Einhaltung gesundheitlich zuträglicher Innenraumpegel wird durch die Erfüllung der Anforderungen der DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm gewährleistet.
- Der Außenbereich wird überwiegend tags genutzt. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte erscheint als zumutbar.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Ortenberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans "Flst.Nr. 133" als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA). Dadurch wurde die schalltechnische Untersuchung der Bebauungsplanänderung notwendig.

Auftragsgemäß wurden die durch den Verkehrs- und Gewerbelärm verursachten, auf die schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und nach den aktuellen gültigen Richtlinien beurteilt.

Anhand der Berechnungen der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrslärms der Hauptstraße wird prognostiziert, dass die Orientierungswerte für den Prognosefall 2030 nach DIN 18005 -1 Beiblatt 1 /1/ und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im westlichen Bereich an der geplanten Wohnbebauung überschritten werden.

Für die Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch einen Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 zu dimensionieren sind. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 9 dargestellten Beurteilungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie dem Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

Es ist geplant Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen, d. h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume bzw. deren Fenster an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzepts zu gewährleisten.

Hinweis:

Wie dargelegt werden die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen und der Einhausung eingehalten. Da diese Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden müssen, können im Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen erfolgen. Es ist durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass die im Gutachten definierten immissionsschutzrechtlichen Randbedingungen eingehalten werden.

4.9 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der Durchgrünung werden Pflanzgebote erlassen.

Eine Begrünung der privaten Gartenbereiche und der Tiefgarage wird vorgesehen. Entsprechend den Festsetzungen sind einheimische standortgerechte Sträucher und Hecken anzupflanzen.

Die einzelnen Maßnahmen dienen einer inneren Durchgrünung des Plangebiets.

4.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist und im öffentlichen Straßenraum keine weiteren Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat es sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mindestens 2 Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum zu schaffen ist hier nicht vorgesehen.

Insofern ist der Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privater Fläche erforderlich. Dies betrifft Wohnungen unabhängig von der Größe, da auch in kleinen Wohnungen 2 Personen - mit 2 Fahrzeugen - wohnen können.

Um auch bei insgesamt möglichen 21 Wohneinheiten die Stellplätze städtebaulich verträglich unterbringen zu können, werden diese zum Großteil in einer Tiefgarage untergebracht.

4.11 Denkmalpflege / Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche und frühneuzeitlicher Ortsetter Ortenberg, insb. Kanzlei. Die Befundlage hat sich bei einer Sondage im Jahr 2018 bestätigt. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Bisher nicht unterkellerte Grundstücksbereiche müssen fachgerecht untersucht werden.

Eine Baugenehmigung kann unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass über die erforderliche archäologische Prospektion bzw. Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zustande kommt, in der Fristen und Kostentragung geregelt werden.

5 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

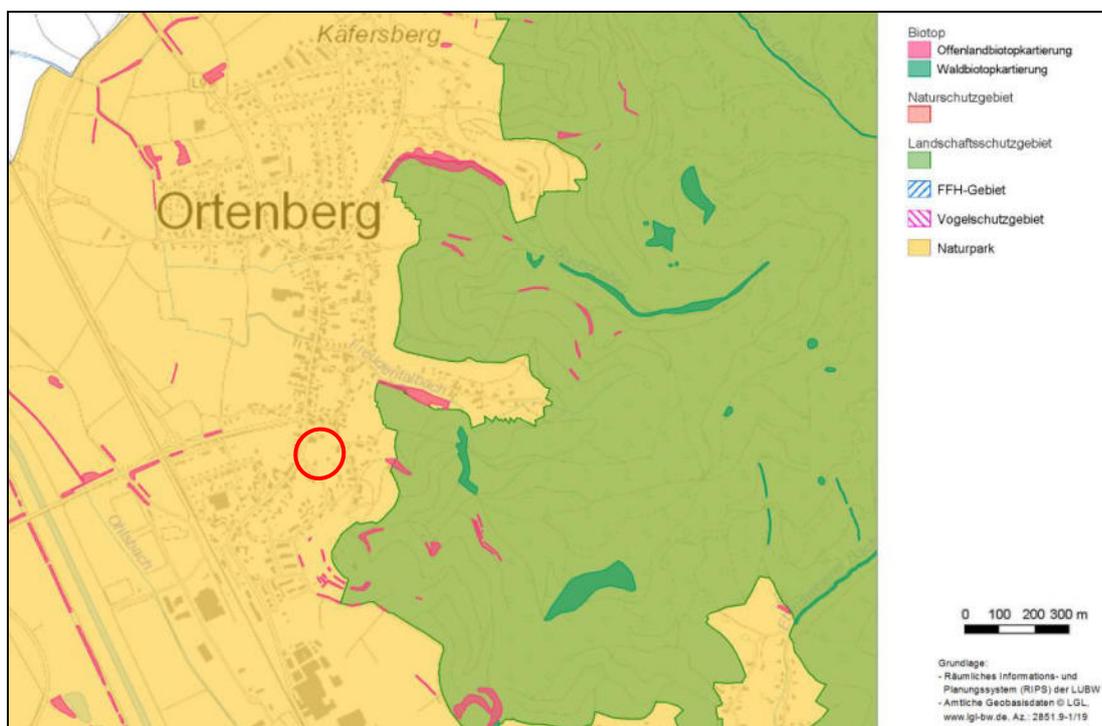
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Februar 2019)

Tabelle:

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name: Brandeck / Nr.: 3.17.013 (ca. 180 m östlich)	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord / Nr.: 7	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Feldgehölz "Im Löchle" / Nr.: 175133178420 (ca. 150 m östlich)	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

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

Gemäß Abfrage der LUBW liegen für den Vorhabensbereich direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten.



5.2 Artenschutz

5.2.1 Rechtliche Vorgaben

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

5.2.2 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde Dr. Boschert, Bioplan, Bühl von der Gemeinde Ortenberg beauftragt. Das Gutachten vom 18. Dezember 2018 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

Betroffenheit

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung ist bei den einzelnen Betrachtungsgebieten mit unterschiedlichen Vorkommen und Betroffenheiten von Arten aus der Tiergruppe der Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) zu rechnen. Falls der Geräteschuppen abgerissen wird, kann eine Betroffenheit von Vögeln (Haussperling) und Fledermäusen (verschiedener Arten) gegeben sein. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für diese artenschutzrechtlich relevanten Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Unter Einhaltung vorgeschlagener Maßnahmen kann eine Betroffenheit für alle diese Gruppen abgewendet werden. Für die Reptilien-Arten müssen Maßnahmen durchgeführt werden (siehe VM 2 - Eidechsen). Alternativ besteht die Möglichkeit eine Überprüfung möglicher Vorkommen (siehe VM 2 - Eidechsen).

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen besteht nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: Vögel (außer Haussperling), Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Zaun- und Mauereidechse), Amphibien (außer Gelbbauchunke und Kreuzkröte), Fische und Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Spinnentiere, Libellen, Schmetterlinge, Käfer und artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz oder Bachstelze neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustellen-einrichtung selbst (Container). Einige Arten könnten kurzfristig z.B. in schnell aufwachsenden Ruderalfluren brüten und die Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten, aber auch der Abriss von Schuppen und Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Nestersuche bzw. eine Kontrolle stattfinden. Sollten Nester oder Fledermausquartiere gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggel Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 - Eidechsen

Da unklar ist, ob entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches Eidechsen vorkommen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Entlang des nördlichen Baufensters ist über die gesamte Breite des Geltungsbereiches ein Reptilienzaun aufzustellen, der spätestens vor Baubeginn errichtet werden muss, sodass Individuen der beiden eventuell vorkommenden Reptilienarten während der Bauzeit nicht in den Gefahrenbereich der Baustelle einwandern können. Dieser Reptilienzaun ist in das Erdreich einzugraben und muss eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungsposten müssen eine glatte Oberfläche besitzen, um ein Überklettern der Tiere auszuschließen (u.a. Laufer 2014). Der Reptilienzaun muss die gesamte Bauzeit über stehen bleiben. Erst nach vollständiger Herstellung der geplanten Gebäude, Fußwege oder Parkplatzflächen darf er wieder entfernt werden. Zur besseren Absicherung muss in westlicher Richtung neben dem Reptilienzaun ein Bauzaun errichtet werden, der sowohl den Reptilienzaun, aber auch die angrenzenden Bereiche schützt.

Alternativ kann zu Beginn der Aktivitätsperiode 2019 bis Mai 2019 das Gelände durch dreimalige Kontrollen auf Vorkommen der beiden Eidechsenarten Mauer- und Zauneidechse hin überprüft werden. Sollten dabei Individuen einer dieser beiden Arten festgestellt werden, sind weitere drei bis vier Begehungen bis in den Juli 2019 erforderlich sowie die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen, gegebenenfalls von weiteren Maßnahmen.

VM 3 - Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit der Gelbbauchunke stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

Die vom Gutachter festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Flurstück Nr. 133" als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

5.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	[] ja	[x] nein*1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	[] ja	[x] nein*2
	Versiegelung	[x] ja*3	[] nein
	Zerschneidung	[] ja	[x] nein*4
*1 In der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg – 1. Änderung vom 14.02.2015 ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. *3 Mit Realisierung der Bebauung findet Versiegelung statt. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine innerörtliche bisher nicht bebaute Fläche handelt.			



Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*5 Neuversiegelung auf Flst. Nr. 133 beeinträchtigt die Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*6 Neuversiegelung auf Flst. Nr. 133 reduziert die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 kein Oberflächengewässer vorhanden			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
*8 Neuversiegelung auf Flst. Nr. 133 beeinträchtigt das Kleinklima. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand Oktober 2018):</u> - Geräteschuppen, Wirtschaftsweg in WD - Grünland, kleine Ackerfläche - Beerenobst, kleinere Obstbäume - entlang der Hauptstraße z.T. große, erhaltenswerte Laubbäume (Blutbuche, Linde, Ahorn)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*9	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> s. Artenschutzrechtl. Abschätzung von Dr. Boschert, Bioplan Bühl (Dezember 2018)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*9 Neuversiegelung auf einer Teilfläche Flst. Nr. 2417/48 beansprucht Ackerflächen. Ein Ausgleich für den Verlust dieses Biotoptyps ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*10 Unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Maßnahmen ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse), und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) auszuschließen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit vertiefenden Untersuchungen ist nicht erforderlich.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
*11 Es ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bei einer der Umgebung angepassten Bauweise zu rechnen. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
*12 Mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens wurde das Büro Gerlinger-Merkle beauftragt. Das Gutachten vom 04.12.2018 kam zu dem Ergebnis, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Orientierungswerte für den Prognosefall 2026 nach DIN 18005-1 Beiblatt 1/1 und 16. BImSchV /2/ tags an der geplanten Wohnbebauung anhand der Berechnungen der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der Hauptstraße L 99 überschritten werden, - nachts die Immissionswerte durch die Geräusche der Straße und der Kältemaschine des im Osten liegenden Betriebs nicht eingehalten werden, - dass an den überrittenen Fassadenabschnitten keine Aufenthaltsräume angrenzen sollen, alternativ nicht zu öffnende Fenster vorzusehen sind. 			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Mit dem B-Plan "Flurstück Nr. 133" wird die Möglichkeit für die Errichtung von Einzelhäusern geschaffen. Es ergeben sich dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

5.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund des Bebauungsplans "Flurstück Nr. 133" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die im artenschutzrechtlichen Gutachten genannten Maßnahmen umgesetzt werden.

Die von Dr. Boschert erstellte Artenschutzrechtliche Abschätzung vom 18.12.2018 wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Abschätzung der Umwelterheblichkeit kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße. Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Gehwege vorgesehen. Hier werden Teilflächen des Flst.Nr. 133 von ca. 54 m² künftig als Gehweg ausgewiesen und damit ein ca. 2,50 m breiter Weg längs der Hauptstraße gesichert.

Die Erschließung der Baukörper im rückwärtigen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 133 erfolgt über private Zufahrten, Wege und eine Tiefgarage.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht.

Nördlich des Gebäudes an der Hauptstraße sind weitere ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung wird über das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße erschlossen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch geeignete Maßnahmen (Zisterne, Mulde) gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet.

Nach Rücksprache mit dem Abwasserzweckverband Raum Offenburg wird der Drosselabfluss im Rahmen des Entwässerungsantrags festgelegt.

Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Ortenberg.

Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist das Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG.

Freileitung

Die über das Gelände verlaufende Freileitung wird im Zuge der Baumaßnahmen abgebaut.

7 Flächenbilanz

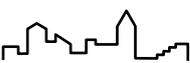
Gesamtfläche	ca.	3.331	m ²
Mischgebiet	ca.	1.104	m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.147	m ²
Verkehrsfläche	ca.	54	m ²
Trafostation	ca.	26	m ²

8 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Ortenberg.

Voraussichtlich werden für die Gemeinde keine Kosten entstehen, da diese vom Investor übernommen werden - einschließlich der Planungskosten.

Freiburg, den 01.10.2018 BU-ba
 18.02.2019 BU-ta
 21.02.2019 FEU
 20.03.2019 BU-ta
 22.07.2019
 14.01.2020
 28.07.2020 BU-ba
 31.08.2020 BU-ba
 08.02.2021 BU-ta
 22.02.2021 BU-ba
 19.04.2021 BU-ta

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
 Planer

 185Beg10.doc

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den

.....
 Markus Vollmer, Bürgermeister



Fertigung:

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 5

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

1 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist gemäß der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet werden.

Die Anlagen sind gegen Aufschwimmen zu sichern.

2 Abfallbeseitigung

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 Kubikmeter übersteigt. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nach § 19 g WHG i.V.m. der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe- VAWS zu errichten und zu betreiben. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.



4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) von Baden-Württemberg ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

5 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach Erkenntnissen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

6 Denkmalpflege / Bodenfunde

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche und frühneuzeitlicher Ortsetter Ortenberg, insb. Kanzlei. Die Befundlage hat sich bei einer Sondage im Jahr 2018 bestätigt. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Es ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es vor Baubeginn einer Rettungsgrabung, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Aus fachlicher Sicht erforderliche Auflagen:

Bisher nicht unterkellerte Grundstücksbereiche müssen fachgerecht untersucht werden.

Eine Baugenehmigung kann unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass über die erforderliche archäologische Prospektion bzw. Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zustande kommt, in der Fristen und Kostentragung geregelt werden.

Begründung

Da der Baugenehmigung mit Blick auf § 6 DSchG die Pflicht zur Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren entgegensteht, kann die Baugenehmigung nur unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass vom Antragsteller als Veranlasser einer archäologischen Rettungsgrabung zur Erhaltung wenigstens des Dokumentwerts der archäologischen Fundstätte für künftige Generationen eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung zu den Einzelheiten der Rettungsgrabung und Kostentragung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, zustande kommt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

8 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

9 Geotechnik/ Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10 Nutzung der Sonnenenergie

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und -konzeption ermöglicht werden.

11 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das "Bauen im Grundwasser" grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebs-sicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

12 Wasserschutzgebiet

Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Kinzigmatt" der Stadt Ofenbourg vom 28. Januar 2005 ist zu beachten.

13 Erschließung

Für die geplante Erschließung über die Landesstraße 99 (Hauptstraße) sind gem. Straßenbauamt folgende Punkte zu beachten:

- Die Zufahrt muss im Anschlussbereich auf die Höhenlage der Landesstraße abgestimmt werden und zur Vermeidung von Verschmutzungen in ausreichender Tiefe eine bituminöse oder gleichwertige Befestigung erhalten.
- Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.
- Die Sichtfelder der Zufahrt zur Landesstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung o.ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.



Abmessungen des Sichtdreiecks: Tiefe ab Fahrbahnrand 3 m, Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der einmündeten Straße, 70 m. Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Diese Maß gilt auch für die Einfriedung.

Das Polizeipräsidium Offenburg weist darauf hin:

Es sollte berücksichtigt werden, dass im Bereich der Grundstückszufahrt bzw. Tiefgaragenzufahrt Vorsorge getroffen ist, dass Fahrzeugführer, die mit ihren Fahrzeugen in das Grundstück einfahren möchten, ausreichend Platz zur Einfahrt in das Grundstück bzw. Tiefgarage haben, wenn gleichzeitig andere in den fließenden Verkehr auf die Hauptstraße einfahren möchten. Insbesondere bei längeren schmalen Privaterschließungen, ohne ausreichende Sicht oder Warteflächen, kann es zu ungewollten Behinderungen kommen.

14 Stromversorgung

Die Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG. weist darauf hin:

Der Bereich ist unsererseits über 1 kV-Freileitungen mit elektrischer Energie erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt.

Die neu geplanten Häuser auf dem Grundstück können über Kabelführungen versorgt werden.

Es wurde bereits eine neue Trafostation aufgestellt. Die Freileitung kann im Zuge der Baumaßnahmen abgebaut werden.

15 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft weist darauf hin, dass neben den Lärmemissionen der Kühlaggregate mit Lärmemissionen durch die landwirtschaftliche Bearbeitungs- und Fahrzeugtechnik sowie mit Staubemissionen der landwirtschaftlichen Arbeitsabläufe auf der Hofstelle zu rechnen ist.

Freiburg, den 18.02.2019 BU-ta

20.03.2019

22.07.2019

14.01.2020

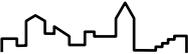
31.08.2020

08.02.2021

22.02.2021

19.04.2021

185Hin08.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

Seite 5

Stand: 19.04.2021

	Gemeinde Ortenberg	Vorlage	Gemeinderatssitzung 19. April 2021
bearbeitet von: Jonas Lehmann		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	TOP 4

Offenlage des Bebauungsplans Allmendgrün II, 4. Änderung

Sachverhalt

Die Obstwelt Kiefer GmbH erwägt, die Betriebshalle nach Westen zu erweitern und im südwestlichen Grundstücks-Eck ein Wohnhaus für den Betriebsleiter zu errichten. Die bereits im bisherigen Gebäude vorhandene Wohnung soll in Betriebsräume umgewandelt werden. In seiner Sitzung am 22. März 2021 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung gefasst (Anlage 1).

Im Rahmen des Tagesordnungspunkts soll der Bebauungsplan-Änderungsentwurf (Anlage 2) gebilligt und die Offenlage des Bebauungsplans Allmendgrün II, 4. Änderung beschlossen werden.

Mit dem Antragsteller wurde mittlerweile eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungsaufwendungen getroffen.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf für den Bebauungsplan „Allmendgrün II, 4. Änderung“ in der vorgelegten Form.
2. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird für die Dauer eines Monats durchgeführt. Die Einzelheiten stimmt die Verwaltung mit dem Planungsbüro Fischer ab.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:

	Gemeinde Ortenberg	Vorlage	Gemeinderatssitzung 22. März 2021
bearbeitet von: Markus Vollmer		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	TOP 4

Aufstellung des Bebauungsplans Allmendgrün II, 4. Änderung

Sachverhalt

Die Obstwelt Kiefer GmbH erwägt, die Betriebshalle nach Westen zu erweitern und im südwestlichen Grundstücks-Eck ein Wohnhaus für den Betriebsleiter zu errichten. Die bereits im bisherigen Gebäude vorhandene Wohnung soll in Betriebsräume umgewandelt werden.

Im Rahmen des Tagesordnungspunkts soll die Aufstellung des Bebauungsplans Allmendgrün II, 4. Änderung beschlossen werden. Die Entwurfserstellung und – billigung sowie die Offenlage kann erst nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Untersuchung erfolgen. Diese liegt noch nicht vor.

Mit den Antragstellern ist eine rechtssichere Vereinbarung zur Übernahme der Planungsaufwendungen zu treffen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Allmendgrün II, 4. Änderung.

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

Fertigung:

Anlage:.....1.....

Blatt:.....1 - 4.....

SATZUNGEN

der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis) über die 4. Änderung

a) des Bebauungsplans "Allmendgrün II" mit b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ortenberg hat am die 4. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Allmendgrün II" und
- b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie
- b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" der Bebauungsplanänderung. Einbezogen ist das Flst.Nr. 6190/4.

§ 2 Bestandteile der 4. Änderung

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1000 i.d.F.v. 19.04.2021

b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1000 i.d.F.v. 19.04.2021

c) Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbelangen i.d.F.v. 19.04.2021
2. Übersichtsplan
3. Artenschutzrechtliche Abschätzung
Dr. Boschert, Bioplan, Bühl i.d.F.v. 04.03.2021

§ 3 - Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün" werden abweichend zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün" von 2012 folgende Festsetzungen getroffen:

Ziff. 11.5 (Randeingrünung im Süden / Südosten) wird wie folgt geändert

Auf der ca. **3 m** breiten Fläche mit Pflanzgebot PFG 1 am südlichen Gebietsrand sind zur Randeingrünung die Flächen mit aufgelockerter, gruppenartiger Bepflanzung anzulegen. In diesen Bereichen sind Bäume und Sträucher der Artenliste in gruppenartiger Anordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (mindestens ein Baum oder zehn Sträucher pro 100 m²). Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Ziff. 7.1 (Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes) wird wie folgt ergänzt

VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere Rodung von Gehölzen, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

VM 2 - Vermeidung von Lichtmissionen

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Weg bzw. Fahrbahnbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland aufweisen und dürfen eine Höhe von drei Metern nicht überschreiten.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

VM 3 - Amphibien

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit der *Amphibien*-Arten *Gelbbauchunke* und *Kreuzkröte* stattfinden. Daher müssen sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine *Gelbbauchunken* oder *Kreuzkröten* ansiedeln und laichen können.

§ 4 Überlagerung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" - 1. Änd. und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften i.d.F.v. 11.06.2012

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der Zeichnerische Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans "Allmendgrün II" - 1. Änderung (Satzungsbeschluss 11.06.2012) im Geltungsbereich dieser 4. Änderung überlagert durch diese 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" einschließlich der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften.

Die weiteren Bestandteile des Bebauungsplans "Allmendgrün" i.d.F. der 1. Änderung v. November 2012 bleiben auch für die 4. Änderung gültig - soweit sie nicht mit § 3 dieser Satzung geändert werden.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: _____

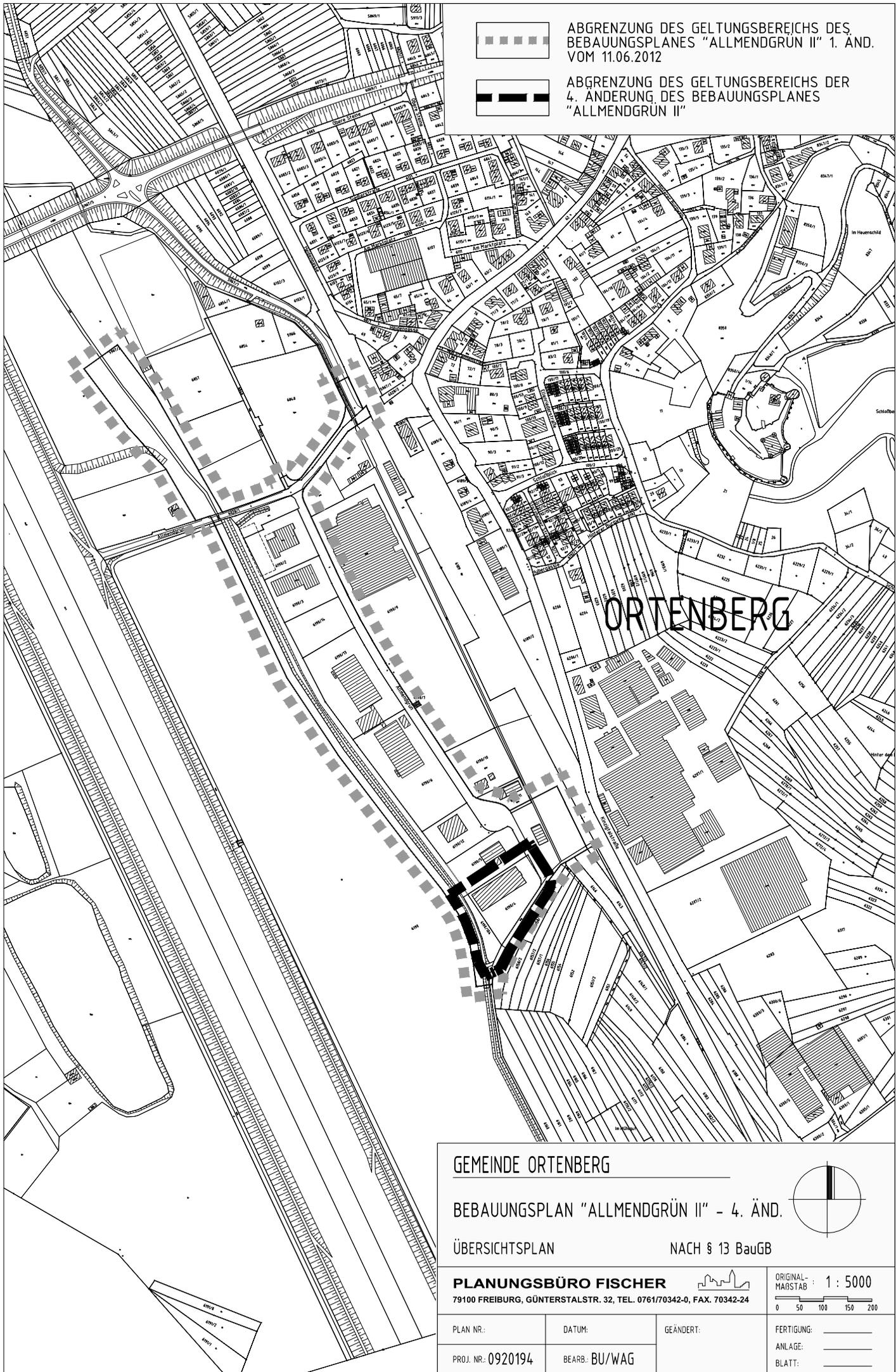
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den

.....

Markus Vollmer, Bürgermeister

(☐ 194Sat02.doc)



ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS DES
BEBAUUNGSPLANES "ALLMENDGRÜN II" 1. ÄND.
VOM 11.06.2012



ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS DER
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"ALLMENDGRÜN II"

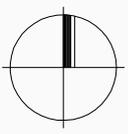
ORTTENBERG

GEMEINDE ORTTENBERG

BEBAUUNGSPLAN "ALLMENDGRÜN II" - 4. ÄND.

ÜBERSICHTSPLAN

NACH § 13 BauGB



PLANUNGSBÜRO FISCHER



79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 5000



PLAN NR.:

DATUM:

GEÄNDERT:

FERTIGUNG: _____

PROJ. NR.: 0920194

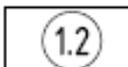
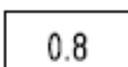
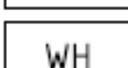
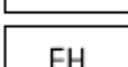
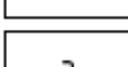
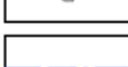
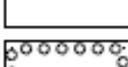
BEARB. BU/WAG

ANLAGE: _____

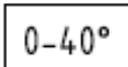
BLATT: _____

LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - HQ 100/ HOCHWASSERRISIKOGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

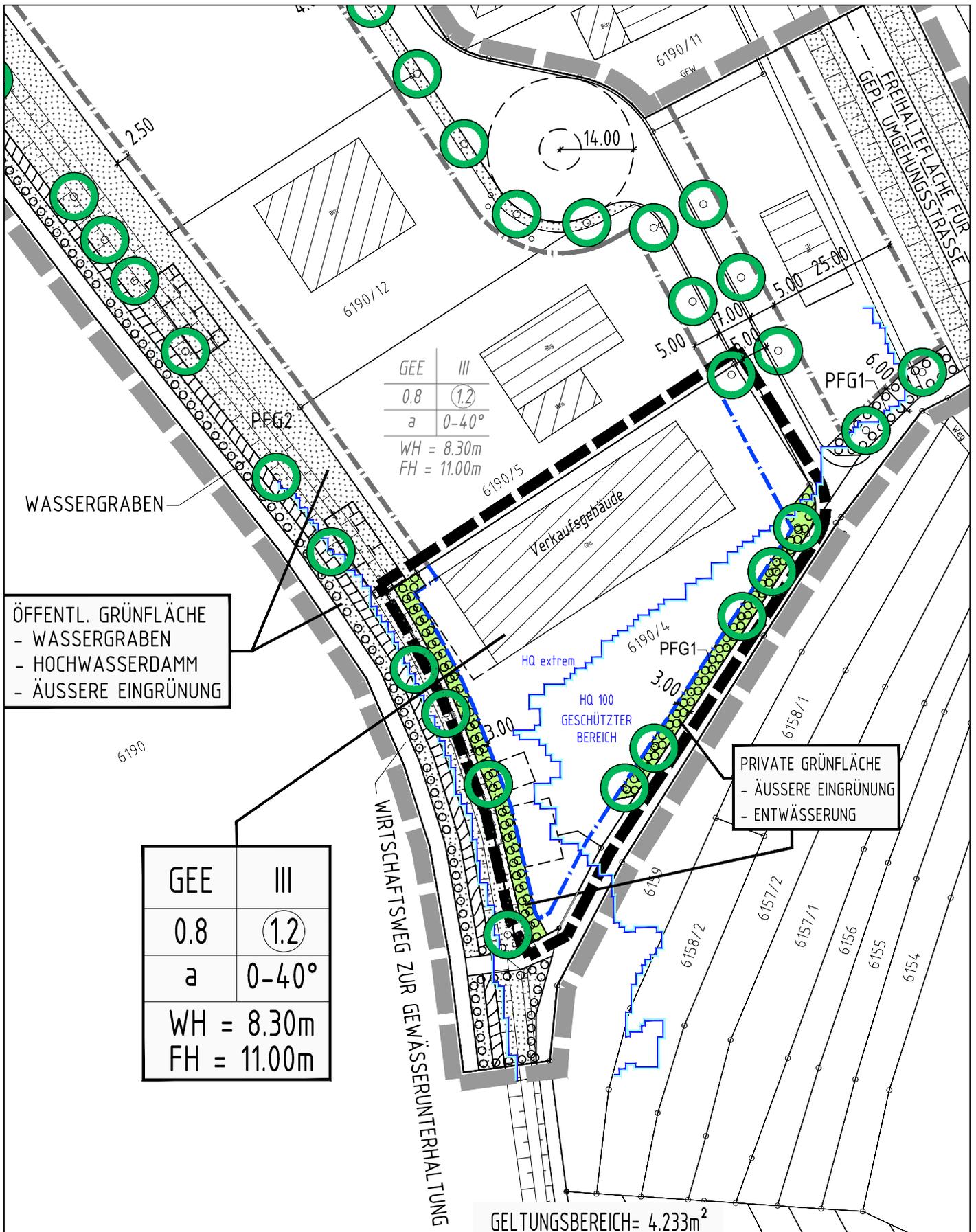
	DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS
---	-------------------------------------

HINWEISE

	BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
	GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ALS HÖCHSTMASS
3	4	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
5	6	5 = BAUWEISE	6 = DACHNEIGUNG
7		7 = WANDHÖHE WH (max)	
8		8 = FIRSTHÖHE FH (max)	



GEE	III
0.8	1.2
a	0-40°
WH = 8.30m	
FH = 11.00m	

GEE	III
0.8	1.2
a	0-40°
WH = 8.30m	
FH = 11.00m	

PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ÄUSSERE EINGRÜNGUNG
- ENTWÄSSERUNG

GEMEINDE ORTENBERG

BEBAUUNGSPLAN "ALLMENDGRÜN II" - 4. ÄNDERUNG

ZEICHNERISCHER TEIL NACH § 13 BauGB

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-MARSTAB : 1 : 1000

PLAN NR.: _____ DATUM: 08.02.2021 GEÄNDERT: 15.02.2021
19.04.2021

PROJ. NR.: 0920194 BEARB.: BU/WAG

FERTIGUNG: _____
ANLAGE: _____
BLATT: _____

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen
zur 4. Änderung
des Bebauungsplans "Allmendgrün II"
mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Fertigung:

Anlage:.....2

Blatt:.....1 - 22

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Allmendgrün II" wurde 1997 als Satzung beschlossen.

2012 wurde eine 1. Änderung des gesamten Bebauungsplans durchgeführt mit dem Ziel, den Gewerbebetrieben eine intensivere Nutzung der ausgewiesenen Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Mit der 1. Änderung wurden im Wesentlichen die zulässigen Höhen vergrößert unter Berücksichtigung aktueller Bauvorhaben.

Mit der 2. Änderung wurden 2019 die Baugrenzen auf den Flst.Nrn. 6190/3 und 6190/14 erweitert.

Bei dem am nördlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Grundstück Flst.Nr. 6190/2 wurden bereits die GE-Flächen nach Westen erweitert und in der Folge auch die Baugrenzen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist weitestgehend abgeschlossen, die Straße Allmendgrün ist im nördlichen Teil ausgebaut, die Grundstücke sind aufgeschüttet. Das Gebiet ist auch schon in weiten Teilen bebaut.

Es besteht weiterhin verstärkt der Bedarf an einer möglichst effektiven Ausnutzung der bereits bebauten Grundstücke.

Mit der 4. Änderung sollen die an das Grundstück Flst.Nr. 6190/4 im Süden des Geltungsbereichs angrenzenden privaten Grünflächen soweit wie möglich in die Gewerbefläche einbezogen werden. Damit kann auch die überbaubare Fläche (Baugrenzen) vergrößert werden.

Parallel zu dieser 4. Änderung wird die ortsansässige Fa. BMG Labtech GmbH ein weiteres Betriebsgebäude auf Flst.Nr. 6190/6 errichten. Die hierfür erforderliche Änderung wird in einem separaten Verfahren als 5. Änderung durchgeführt.

1.1 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Abgrenzung des Änderungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allmendgrün II" schließt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allmendgrün" an. Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird im Norden durch das bebaute Flst.Nr. 6190/5 begrenzt. Die westliche Grenze bildet der Ohlsbach mit dem Wirtschaftsweg.

Das Änderungsgebiet mit ca. 0,425 ha umfasst lediglich das Grundstück Flst.Nr. 6190/4.

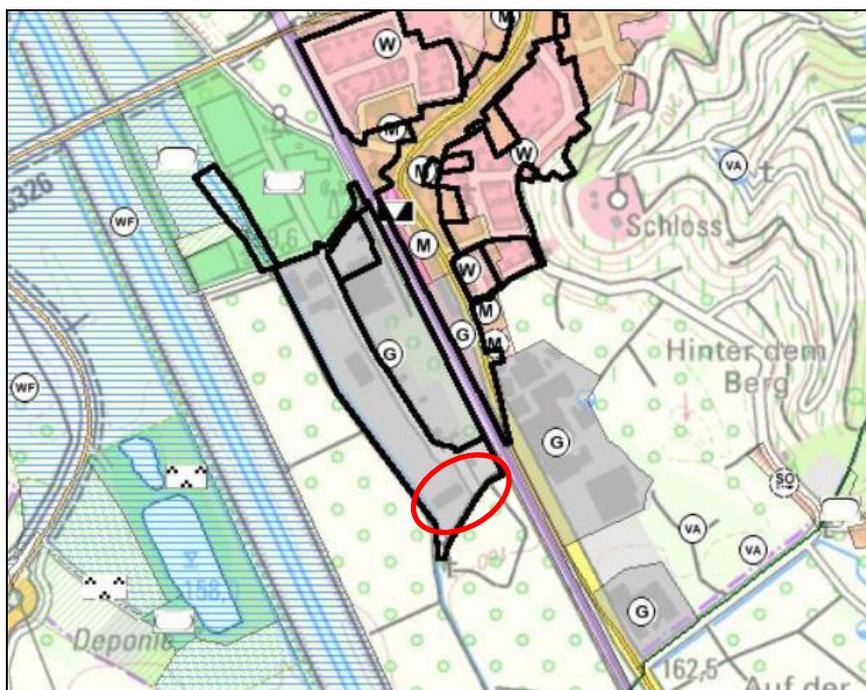
Der Geltungsbereich der 4. Änderung überlagert damit den Bebauungsplan "Allmendgrün II" i.d.F. der 1. Änderung von 2012.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1. Änderung vom 14.02.2015 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



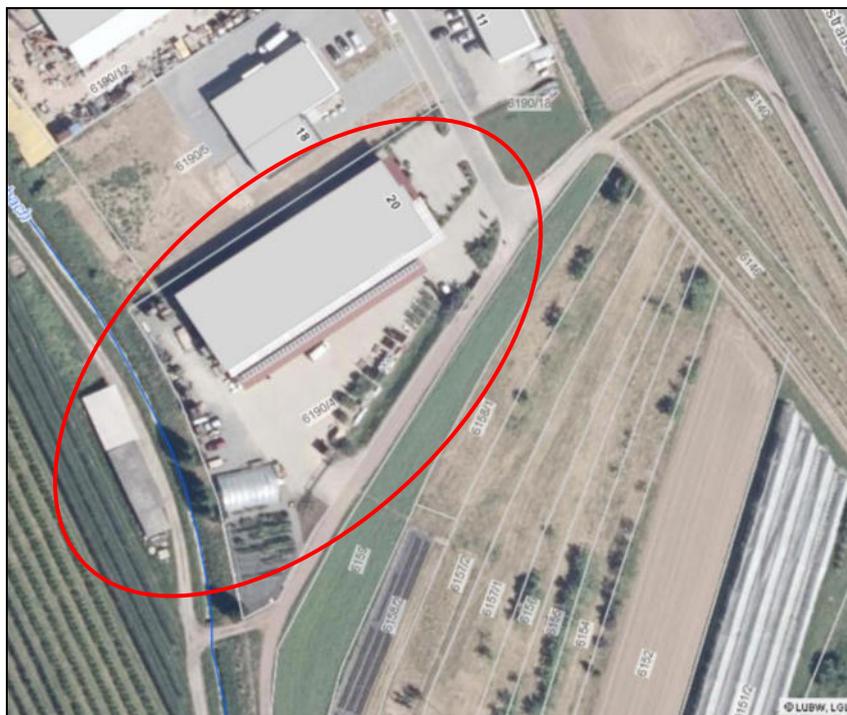
FNP (Geoportal Raumordnung B-W, 2021)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg entwickelt angesehen werden.

4 Planung

4.1 Planungskonzept

Die geplante Erweiterung der Baufläche auf die als "private Grünflächen" ausgewiesenen Flächen im Südwesten von Flst.Nr. 6190/4 erweitert die eingeschränkte Gewerbefläche um ca. 761 m². Damit wird dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen. Die Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslage wird vermieden.



(Quelle: LUBW 2021)

Damit wird die Erweiterung des Verkaufsgebäudes und die Errichtung einer "Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" und eine Garage auf dem Betriebsgelände ermöglicht, ohne die erforderliche Hoffläche einzuschränken. Der Bau der Wohnung in einem separaten Gebäude ist dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet.

Der Pflanzstreifen im Südosten wird auf den Bereich der Anpflanzungen beschränkt.

Die Baugrenzen werden erweitert unter Berücksichtigung eines 3,00 m breiten Pflanzstreifens im Südosten und der Erweiterung der Gewerbeflächen auf die privaten Grünflächen im Südwesten des Betriebsgrundstücks.

Die 4. Änderung wird im Wesentlichen im Zeichnerischen Teil dargestellt.

Die geplanten Änderungen erfordern aber auch eine Änderung bzw. Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen.

Im Übrigen gelten die 2012 getroffenen Festlegungen auch für diese Änderung.

Die Flächen werden wie bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Emissionen werden dabei auf nicht wesentlich störende Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO beschränkt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem gem. § 17 zulässigen maximalen Wert festgesetzt. Damit kann eine effektive Ausnutzung von Grund und Boden erfolgen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgte unter Berücksichtigung der angestrebten verdichteten Bebauung und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Diesbezüglich sind Änderungen nicht vorgesehen.

4.2 Änderungen des Bebauungsplans

Um eine intensivere Ausnutzung der begrenzt verfügbaren Flächen zu ermöglichen, wird die Gewerbefläche mit dieser 4. Änderung auf private Grünflächen im Westen des Baugrundstücks erweitert. Die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot östlich des Ohlsbachs werden dabei erhalten.

Folgende Änderungen des Bebauungsplans "Allmendgrün II" i.d.F.v. 2012 können im Zeichnerischen Teil dargestellt werden:

- Erweitert wird die Gewerbefläche im Westen auf die bisher ausgewiesenen privaten Grünflächen, die sich im Eigentum der Firma befinden.
- Das Pflanzgebot im Südosten wird auf den Bereich der vorhandenen Anpflanzungen in einer Breite von 3,00 m beschränkt.
- Die Baugrenze wird soweit möglich nach Westen bis an die öffentliche Grünfläche und nach Südosten bis an das Pflanzgebot verschoben.

Neben den im Plan dargestellten Änderungen sind in der Folge auch einige schriftliche planungsrechtliche Festsetzungen von 2012 von der Änderung betroffen:

Ziff. 10.4

"Die private Grünfläche im Südwesten dient der äußeren Eingrünung des Baugebiets und für die Anlage von privaten Versickerungsmulden."

Diese Festsetzung bezieht sich auf die mit dieser Änderung als gewerbliche Fläche ausgewiesene "private Grünfläche. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.

Ziff. 11.4

"Im Süden sind auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen Bereiche für die Anlage von Versickerungsmulden freizuhalten."

Da private Grünfläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird, ist der letzte Absatz nicht mehr relevant. Die Versickerungsmulden sind an anderer Stelle anzulegen. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.

Ziff. 11.5

"Randeingrünung im Süden / Südosten

Auf der ca. 6 m breiten Fläche mit Pflanzgebot PFG 1 am südlichen Gebietsrand sind zur Randeingrünung die Flächen mit aufgelockerter, gruppenartiger Bepflanzung anzulegen. In diesen Bereichen sind Bäume und Sträucher der Artenliste in gruppenartiger Anordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (mindestens ein Baum oder zehn Sträucher pro 100 m²). Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen."

Da mit der 4. Änd. das Pflanzgebot lediglich in einer Breite von 3 m ausgewiesen wird, ist die Festsetzung anzupassen, d.h. die Breite des Pflanzgebots PFG 1 wird von 6,00 m auf 3,00 m reduziert.



(Quelle: Bebauungsplan "Allmendgrün II" – 1. Änderung, 2012)

Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone werden unverändert beibehalten, so dass auch für die erweiterte Fläche gilt:

- Gebietsart: Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE
- Zahl der Vollgeschosse: III
- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl: 1,2
- Abweichende Bauweise: a
- Wandhöhe: max. 8,30 m
- Firsthöhe: max. 11,00 m
- Dachneigung: 0 - 40°

Im Übrigen gelten die Schriftlichen Festsetzungen von 2012 auch für den Geltungsbereich der 4. Änderung.

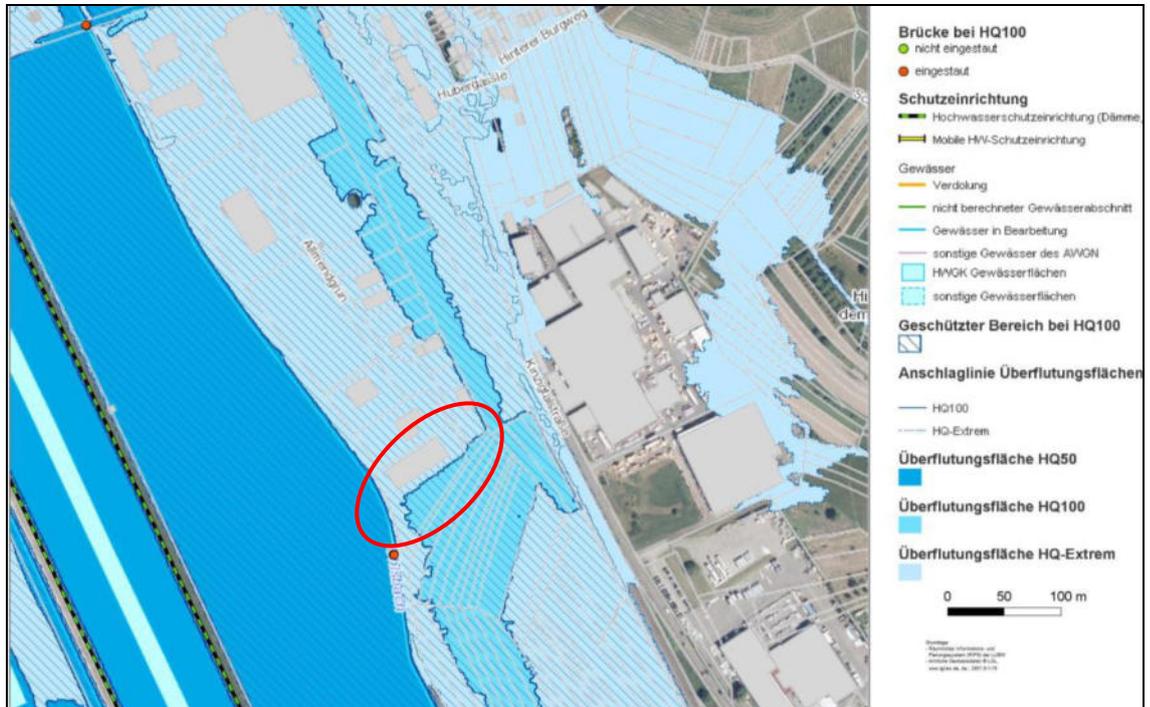
4.3 Wasserrechtliche Belange

4.3.1 Gewässerrandstreifen

Ein Grünstreifen (Gewässerrandstreifen) wird längs des Ohlsbachs freigehalten. Er liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

4.3.2 Hochwasserschutz

Eine Hochwassergefährdung liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten nicht vor - da es sich um "geschützte Bereiche bei HQ₁₀₀" handelt.



(Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten, 2021)

Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden gemäß Hochwassergefahrenkarten auch bei HQ₁₀₀ keine Flächen überflutet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Flächen der Bebauungsplanänderung werden gemäß der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Diese HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ₁₀₀ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen.

Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um "geschützte Bereiche bei HQ₁₀₀".

4.3.3 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der gewerblichen Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen geprüft werden sollen.

4.4 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" orientierte sich 1997 am rechtskräftigen Bebauungsplan "Allmendgrün". Im Planungsgebiet waren nur "nicht wesentlich störende" Anlagen und Betriebe zulässig. Diese Einschränkung wird für den gesamten Geltungsbereich beibehalten.

Ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE wird auch festgesetzt aufgrund von vorhandenen Betrieben, die keine lärmintensiven Anlagen in der Nachbarschaft befürworten und die deshalb in dieses eingeschränkte Gewerbegebiet kamen.

Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) wurden und werden ausgeschlossen. Aufgrund der knappen Gewerbeflächen, die der Gemeinde zur Verfügung stehen, ist eine Vergabe der Flächen für Vergnügungsstätten nicht anzustreben.

4.5 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs der 4. Änderung sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Umweltbelange

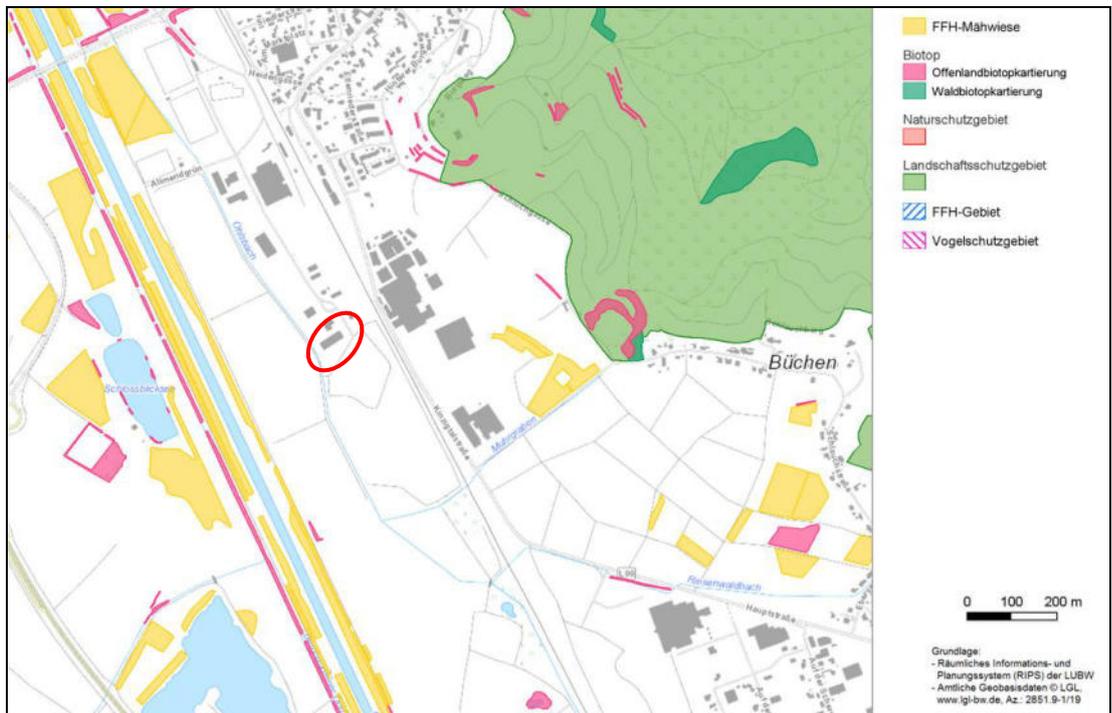
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In den nachfolgenden Kapiteln wird geprüft, ob keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Des Weiteren wird geklärt, ob es zu einer Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG kommt.

In Kapitel 5.4 wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

5.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW, März 2021)

Tabelle:

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: Mähwiese an der Kinzig SW Ortenberg / Nr.: 6500031746152082 ; ca. 200 m südwestlich Name: Mähwiese im Kinzigvorland NO Zunsweier / Nr.: 6500031746152194 ; ca. 270 m südwestlich Name: Mähwiese am linken Kinzigdamm NO Zunsweier / Nr.: 6500031746152184 ; ca. 285 m südwestlich	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name: Brandeck / Nr.: 3.17.013 ; ca. 500 m nordöstlich	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord / Nr.: 7	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Wildobst-Feldhecke – Allmend Grien' W Ohlsbach / Nr.: 175133175137 , ca. 340 m südlich Name: Feldhecken "Kinzigdamm West" / Nr.: 175133174833 , ca. 300 m südwestlich	/

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Biotopverbund / trockene, mittlere, feuchte Standorte gemäß § 21 BNatSchG	
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG	
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name: Offenburg, Zone III B / Nr.: 317047	●
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG HQ ₁₀₀ -geschützter Bereich	●
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG HQ _{extrem} -geschützter Bereich	●
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO, direkt im Südwesten angrenzend	○
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, lt. RVSO	
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO, direkt im Südwesten angrenzend	○
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

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

Gemäß LUBW-Abfrage liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebiets bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, direkt bzw. in räumlicher Nähe vor.

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

5.2 Belange des Artenschutzes

5.2.1 Rechtliche Vorgaben

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

5.2.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Gemeinde Ortenberg beauftragte Dr. Boschert, Bioplan Bühl, mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung. Die **artenschutzrechtliche Abschätzung vom 04.03.2021** wird als Anlage beigefügt.

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

Betroffenheit

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Amphibien (Gelbbauchunke, Kreuzkröte) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Amphibien notwendig. Eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist dagegen nicht erforderlich.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien (außer Gelbbauchunke und Kreuzkröte), Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

Nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen, die detailliert in der artenschutzrechtlichen Abschätzung beschrieben sind, wurden von dem Gutachter festgelegt und in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziff. 7.1 aufgenommen:

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 – Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

VM 2 - Vermeidung von Lichtemissionen

VM 3 – Amphibien

5.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Der nachfolgenden Fachlichen Prüfung wurde für das Planungsgebiet zu Grunde gelegt, dass

- die auf Flst.Nr. 6190/4 private Grünfläche reduziert wird, um die gewerbliche Baufläche zu vergrößern.
- das Pflanzgebot im Südosten von einer Breite von 6,00 m auf 3,00 m reduziert wird.

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Versiegelung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*3	<input type="checkbox"/> nein
	Zerschneidung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
<p>*1 In der rechtskräftigen 1. Änd. des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein handelt es sich <u>nicht</u> um Landwirtschaftsfläche der Vorrangflur Stufe 1.</p> <p>*3 Mit Realisierung der Planung ist zusätzliche Versiegelung möglich.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um einen Änderungsbereich innerhalb eines Bebauungsplans handelt.</p>			
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>*5 Da durch die 4. Änd. des B-Plans durch Reduzierung einer privaten Grünfläche die Möglichkeit gegeben wird, die überbaubare Fläche zu vergrößern, entsteht zusätzliche Bebauung und Neuversiegelung. Dies führt zu Eingriffen in das Schutzgut Boden. (s. Kap. 5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)</p>			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
<p>*6 Da durch die 4. Änd. des B-Plans durch Reduzierung einer privaten Grünfläche die Möglichkeit gegeben wird, die überbaubare Fläche zu vergrößern, entsteht zusätzliche Bebauung und Neuversiegelung. Dies führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.</p>			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Oberflächengewässer			
Name: Ohlsbach			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Durch Reduzierung der privaten Grünfläche entstehen bei Berücksichtigung des Pflanzgebots keine Eingriffe in das Oberflächengewässer.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
*8 Zusätzliche Überbauung und Versiegelung beeinträchtigen das Kleinklima.			
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (gemäß rechtskräftiger 1. Änd. des B-Plans "Allmendgrün II"):</u> - Gebäude, Nebenanlagen, befestigte Flächen - Private Grünflächen - Pflanzgebot für Bäume - Pflanzgebot für Sträucher	<input checked="" type="checkbox"/> ja*9	<input type="checkbox"/> nein
*9 Gegenüber der rechtskräftigen 1. Änd. des B-Plans entstehen Eingriffe durch die Reduzierung von Grünfläche und eines Pflanzstreifens. (s. Kap. 5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)			
	<u>Artenschutz:</u> s. artenschutzrechtliche Abschätzung, Bioplan Bühl vom 04.03.2021 (s. Kap. Belange des Artenschutzes)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*10 Unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
*11 Es ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild durch die Änderung des B-Plans zu rechnen.			
Mensch			
Lärm	Ist mit Lärmauswirkungen durch angrenzende Nutzungen (Gewerbe, Einkaufsmarkt etc.) innerhalb des Bebauungsplans zu rechnen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Kann der B-Plan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
*12 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Lärm bekannt.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*13
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*13
*13 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.			
Erschütterungen	Kann der B-Plan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*14
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*14
*14 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen bekannt.			
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*15
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*15
*15 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Elektromagnetische Felder bekannt.			

Mit der 4. Änderung des B-Plans "Allmendgrün II" ergeben sich Änderungen im Zeichn. Teils sowie in den Bebauungsvorschriften, die zu einer zusätzlichen Versiegelung und Bebauung führen. Hierzu ist es erforderlich, dass die private Grünfläche am Ortsrand sowie die Fläche für ein Pflanzgebot reduziert wird. Ein entsprechender Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt ist zu erbringen (s. Kap. 5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu rechnen.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz lt. ÖKVO

Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

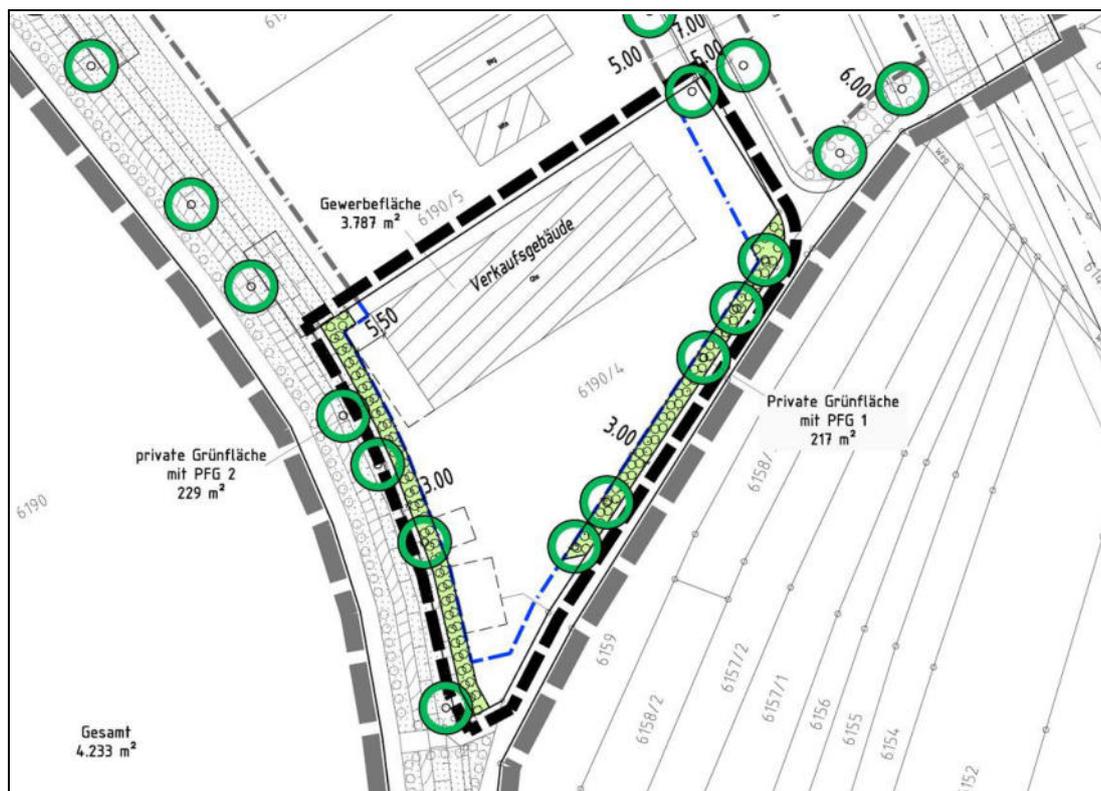
Folgende Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan "Allmendgrün II" i.d.F. von 2012 sind bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen:

- Reduzierung der privaten Grünfläche aufgrund der Vergrößerung der Gewerbefläche incl. Baugrenze
- Reduzierung des Pflanzgebots im Südosten von einer Breite von 6,00 m auf 3,00 m

Planausschnitt: 1. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" / BESTAND



(Quelle: Bebauungsplan "Allmendgrün II" – 1. Änderung, 2012)

Planausschnitt: 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" / PLANUNG

(Quelle: Büro Fischer, März 2012)

Bestand		Planung	
GEE = ca. 3.473 x 0,8 = ca. 2.778 m ²		GEE = ca. 3.787 x 0,8 = ca. 3.030 m ²	
= Restfläche	ca. 695 m ²	= Restfläche	ca. 757 m ²
davon Pflanzgebot	ca. 439 m ²		
priv. Grünfläche / Eingrünung Westen	ca. 760 m ²	priv. Grünfläche / Eingrünung Westen	ca. 229 m ²
		priv. Grünfläche / Eingrünung Südosten	ca. 217 m ²
Gesamtfläche	ca. 4.233 m ²		ca. 4.233 m ²

max. versiegelbare Fläche / Bestand

2.778 m²

max. versiegelbare Fläche / Planung

3.030 m²**Neuversiegelung****252 m²**

Bei der Bilanzierung des Bestands wurden für die Schutzgüter die in der 1. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" berücksichtigten Werte zugrunde gelegt.

Nachfolgend erfolgt für den Änderungsbereich des Bebauungsplans für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung vom 19.12.2010.

Schutzgut Boden

Die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebiets erfolgt nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010 unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte GeoLa BK50 des Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 LGRB - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Bewertung des Bestands

Das Schutzgut Boden erfüllt wichtige Funktionen im Ökosystem. Nicht versiegelter Boden ist der Standort für Arten und Lebensräume und schützt das Grundwasser. Das Schutzgut ist wichtig für die Regulierung des Wasserhaushalts und dient als Filter und Puffer für Stoffeinträge.

Bei der nachfolgenden Bilanzierung des Bestands entsprechend der 1. Änd. B-Plan "Allmendgrün II" wird von einer mittleren Wertigkeit bei den nicht versiegelten Flächen ausgegangen.

Bewertung der Bodenfunktion – Bestand

nach Heft "Bodenschutz 23"

Flächen im Plan	Flächen- größe m ²	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				Gesamt- bewert.	ÖP lt. ÖKVO/m ²	Summe ÖP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
priv. Grünfläche / Eingrünung Westen	760	2,0	2,0	2,0		2,00	8,00	6.080	unversiegelt
GEE: GRZ 0,8	2.778	0	0	0	0	0,00	0,00	0	versiegelt
Restfläche	695	2,0	2,0	2,0		2,00	8,00	5.560	unversiegelt
Gesamt- größe	4.233							11.640	
					Gesamtsumme:				

	Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"
	keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"
	Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" besitzt für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von 11.640 Ökopunkten im Bestand.

Bewertung der Planung

Der nachfolgenden Bilanzierung der Planung wurden die Vorgaben der 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" zugrunde gelegt.

Es ist geplant, die gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,8 durch Reduzierung einer privaten Grünfläche zu vergrößern.

Bewertung der Bodenfunktion – Planung

nach Ökokontoverordnung

Flächen im Plan	Flächen- größe m ²	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				Gesamt- bewert.	ÖP lt. ÖKVO/m ²	Summe ÖP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
priv. Grünfläche / Eingrünung Südosten	217	2,0	2,0	2,0		2,00	8,00	1.736	unversiegelt
priv. Grünfläche / Eingrünung Westen	229	2,0	2,0	2,0		2,00	8,00	1.832	unversiegelt
GEE: GRZ 0,8	3.030	0	0	0	0	0,00	0,00	0	versiegelt
Restfläche	757	2,0	2,0	2,0		2,00	8,00	6.056	unversiegelt
Gesamt- größe	4.233							9.624	
		Gesamtsumme:							

	Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"
	keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"
	Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" besitzt für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von 9.624 Ökopunkten in der Planung.

Ausgleichsbedarf

Bestand	11.640 Ökopunkte
Planung	9.624 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	2.016 Ökopunkte

Es ergibt sich für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 2.016 Ökopunkten.

Schutzgut Pflanzen/Tierwelt

Für die Bewertung des Schutzguts Pflanzen-/Tierwelt ist der Bestand wie auch die Planung in Biotoptypen einzustufen und nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung vom 19.12.2010 zu bewerten.

Bewertung des Bestands

Der Bilanzierung des Bestands wurde die Wertigkeit der Biotoptypen gemäß der 1. Änd. des B-Plans Allmendgrün II" zugrunde gelegt.

Tabelle: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt – Bewertung des Bestands

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Ökopunkte
1	Bauwerke / Bef. Fläche (60.10/60.20)	1	*1	1	2.778	2.778
2	Kl. Grünfläche / Grundstücke (60.21)	4		4	256	1.024
3	Pflanzgebot / PFG 1 (33.41/42.20)	8 - 14 - 22		8	439	3.512
4	private Grünfläche / PFG 2 (33.41/33.43/42.20/ 42.12-13)	11 - 18 - 27		11	760	8.360
	Summe				4.233	15.674

* 1 GRZ 0,8 von 3.473 m² = 2.778 m²

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" besitzt für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von 15.674 Ökopunkten im Bestand.

Bewertung der Planung

Der nachfolgenden Bilanzierung der Planung wurden die Vorgaben der 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" zugrunde gelegt.

Tabelle: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt - Bewertung der Planung

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Planungs-modul		Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Ökopunkte
1	Bauwerke / Bef. Fläche (60.10/60.20)	1	*1	1	3.030	3.030
2	Kl. Grünfläche / Grundstücke (60.21)	4		4	757	3.028
3	private Grünfläche / PFG 1 (33.41/42.20)	8 - 14 - 22		8	217	1.736
4	private Grünfläche / PFG 2 (33.41/33.43/42.20/ 42.12-13)	11 - 18 - 27		11	229	2.519
	Summe				4.233	10.313

* 1 GRZ 0,8 von 3.797 m² = 3.038 m²

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" besitzt für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von 10.313 Ökopunkten in der Planung.

Ausgleichsbedarf

Bestand	15.674 Ökopunkte
Planung	10.313 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	5.361 Ökopunkte

Es ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen-/ Tierwelt lt. Ökokontoverordnung ein rechnerisches Ausgleichsplus von 5.361 Ökopunkten.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch das Vorhaben 4. Änd. B-Plan "Allmendgrün II" ergibt sich, wie der durchgeführten Bewertung bzgl. der Eingriffe in die Schutzgüter zu entnehmen ist, nachfolgender naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf:

Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	2.016 Ökopunkte
<u>Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt</u>	<u>5.361 Ökopunkte</u>
Gesamtdefizit	7.377 Ökopunkte

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Im Rahmen der 1. Änd. B-Plan "Allmendgrün II" ist der erforderliche Ausgleich auf Flst.Nr. 5967/2 nördlich der K 5326 durch nachfolgende Maßnahmen zu erbringen:

1. mäandrierende Führung des Ohlsbachs: Anlage eines mäandrierenden, neuen Bettes des Ohlsbachs / Beibehaltung des „Kastenprofils“ / Beibehaltung der Wasserstandstiefen / Einbau von Wurzelstöcken in den Verschwenkungsbereichen / Umsetzen der vorhandenen Röhrichtbestände (*Phalaris arundinacea*) in die Böschungsbereiche als Initialpflanzung
2. Entfernen der Dole: Ausbau des Dolenelements / Anlage einer Furt
3. Entwicklung bzw. Anlage einer für Libellen standorttypischen Wiesenvegetation: z.B. Entwicklung einer artenreichen Ufervegetation mit Arten wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*) / Verzicht auf Gehölzbereiche.
4. abschnittsweises Bepflanzen der Uferbereiche: Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste / Entwicklung von Kopfweiden
5. Pflanzung von Einzelbäumen: Bepflanzung mit Bäumen der Pflanzliste
6. Pflanzung von Gehölzgruppen im Böschungsbereich: Bepflanzung mit wärmeliebenden Gehölzen der Pflanzliste
7. Erhalt, Ergänzung der vorhandenen Baumreihe: Entwicklung von Quartiersbäumen für Fledermäuse bzw.
8. Bekämpfung von Neophyten: Umwandlung des Dominanzbestands (Springkraut) in eine standortgerechte Ufersaumvegetation

9. Anlage von Habitaten für Eidechsen und andere Reptilien: maschinelles Abschieben des Oberbodens zwecks Schaffung von Rohbodenstandorten / Mahd von Kraut- und Hochstaudenfluren zwecks Erhaltung gehölzreicher Grünlandgesellschaften; Aufnahme des Mahdgut / Rückschnitt aufkommender Gehölze zwecks Verhinderung flächiger Gehölzentwicklung; Aufnahme des Gehölzschnitt / Angebot von Versteck- und Sonnenplätzen durch Aufschichtung südwestexponierter Totholz- und Steinhäufen / Angebot von Eiablagesubstraten durch südwest-exponierte Anlage von Sandhäufen

10. Sicherung des Uferstreifens

Nach Aussage der Gemeinde Ortenberg besteht die Möglichkeit, die externe Ausgleichsmaßnahme der 1. Änd. des B-Plans "Allmendgrün II" zu erweitern. Damit wird der erforderliche Ausgleich in Höhe von 7.377 Ökopunkten erbracht.

5.5 Zusammenfassung

Da es sich bei der 4. Änderung. des Bebauungsplans "Allmendgrün II" um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt von Bioplan Bühl vom 04.03.2021 wird der Bebauungsplanänderung beigelegt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung gemäß der Ökokontoverordnung kam zu dem Ergebnis, dass ein Ausgleichsbedarf von 7.377 Ökopunkten die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt besteht, der durch Erweiterung der externen Ausgleichsmaßnahme der 1. Änd. des B-Plans "Allmendgrün II" erbracht wird.

Durch die 4. Änd. des B-Plans "Allmendgrün II" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Straße Allmendgrün. Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Allmendgrün II". Insofern ist das gesamte Gebiet im Hinblick auf die Erschließung mit technischer Infrastruktur bereits berücksichtigt. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Erschließung des Gebietes mit technischer Infrastruktur, so dass sich in dieser Hinsicht keine Veränderungen ergeben werden.

6.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Ortenberg.

6.2.2 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung im Baugebiet erfolgt über Trennsystem und ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird über Versickerungsflächen beseitigt.

Das gesamte Gewerbegebiet "Allmendgrün" ist im Generalentwässerungsplan vom 15.09.2010 berücksichtigt (Büro Weissenrieder). Damit wurde auch die hydraulische Leistungsfähigkeit geprüft.

6.2.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Mittelbaden, Lahr. Sie ist durch Anschluss an das vorhandene Netz bereits gesichert. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 4.246 m²

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE ca. 4.246 m²

8 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Ortenberg.

Die Kosten für die 4. Änderung des Bebauungsplans sollen von den Begünstigten übernommen werden.

Freiburg, den 08.02.2021 BU-ta
16.03.2021 FEU
19.04.2021..Feu

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

 194Beg03.doc

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den

.....
Markus Vollmer, Bürgermeister

Bebauungsplan Im Oberen Steinfeld, Am Kochgäble und Hinterm Berg, 5. Änderung, Gemeinde Ortenberg

Artenschutzrechtliche Abschätzung zum Grundstück 133

Grundlagen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Auftraggeber: Gemeinde Ortenberg
Dorfplatz 1
77799 Ortenberg

Auftragnehmer:



BIOPLAN Forschung
Planung
Beratung
Umsetzung

Nelkenstraße 10
77815 Bühl / Baden

Projektbearbeitung: LUKAS THIESS, B. Sc. Umweltnaturwissenschaften

DR. MARTIN BOSCHERT
Diplom-Biologe
Landschaftsökologe, BVDL
Beratender Ingenieur, INGBW



Bebauungsplan Im Oberen Steinfeld, Am Kochgäble und Hinterm Berg, 5. Änderung, Gemeinde Ortenberg

Artenschutzrechtliche Abschätzung zum Grundstück 133

Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

1.0 Anlass und Aufgabenstellung

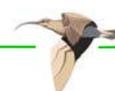
Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Im Oberen Steinfeld, Am Kochgäble und Hinterm Berg, Gemeinde Ortenberg, mit dem Grundstück 133 ist zu prüfen, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt werden können. Betroffen sind alle europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten sowie alle Anhang IV-Arten nach FFH-RL) sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (besonders geschützte und streng geschützte Arten nach BArtSchV § 1 und Anlage 1 zu § 1; diese liegt derzeit nicht vor). Die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden mitberücksichtigt, da nach dem Umweltschadengesetz Arten und ihre Lebensräume der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie bestimmte europäische Vogelarten relevant sind. Zusammen werden diese Arten als 'artenschutzrechtlich relevante Arten' bezeichnet.

Um den Aufwand zur Ermittlung der im Gebiet möglicherweise vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten in Grenzen zu halten, wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt, die jedoch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht ersetzen kann. Diese artenschutzrechtliche Abschätzung prüft, welche europäisch geschützten Arten im Gebiet vorkommen können, und leitet mögliche Konfliktpunkte her. Auf Grundlage dieser artenschutzrechtlichen Abschätzung ist zu entscheiden, ob weitere (Gelände-)Untersuchungen notwendig sind. Gleichzeitig dient sie als Grundlage für eine gegebenenfalls anzufertigende saP. Die Betroffenheit einzelner Arten kann nicht zwangsweise mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen gleichgesetzt werden. Dies bedarf gegebenenfalls einer genaueren Betrachtung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

2.0 Betrachtungsraum

Die Fläche des geplanten Bauvorhabens liegt im südlichen Siedlungsbereich in Ortenberg. Der Geltungsbereich liegt zwischen der Hauptstraße im Westen, dem Burgweg im Norden und Osten und dem Hinteren Burgweg im Südwesten (Abb. 1).

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 133 wird von strukturarmem Grünland und einer kleinen Ackerfläche bestimmt; am Südrand stehen einige Obstbäume. Ein kleiner Weg quert die Fläche von West nach Ost. Nach Norden hin wird der Bereich von einer niedrigen, teilweise überwachsenen Mauer abgeschlossen, dahinter steht ein Wohnhaus. In der Südostecke



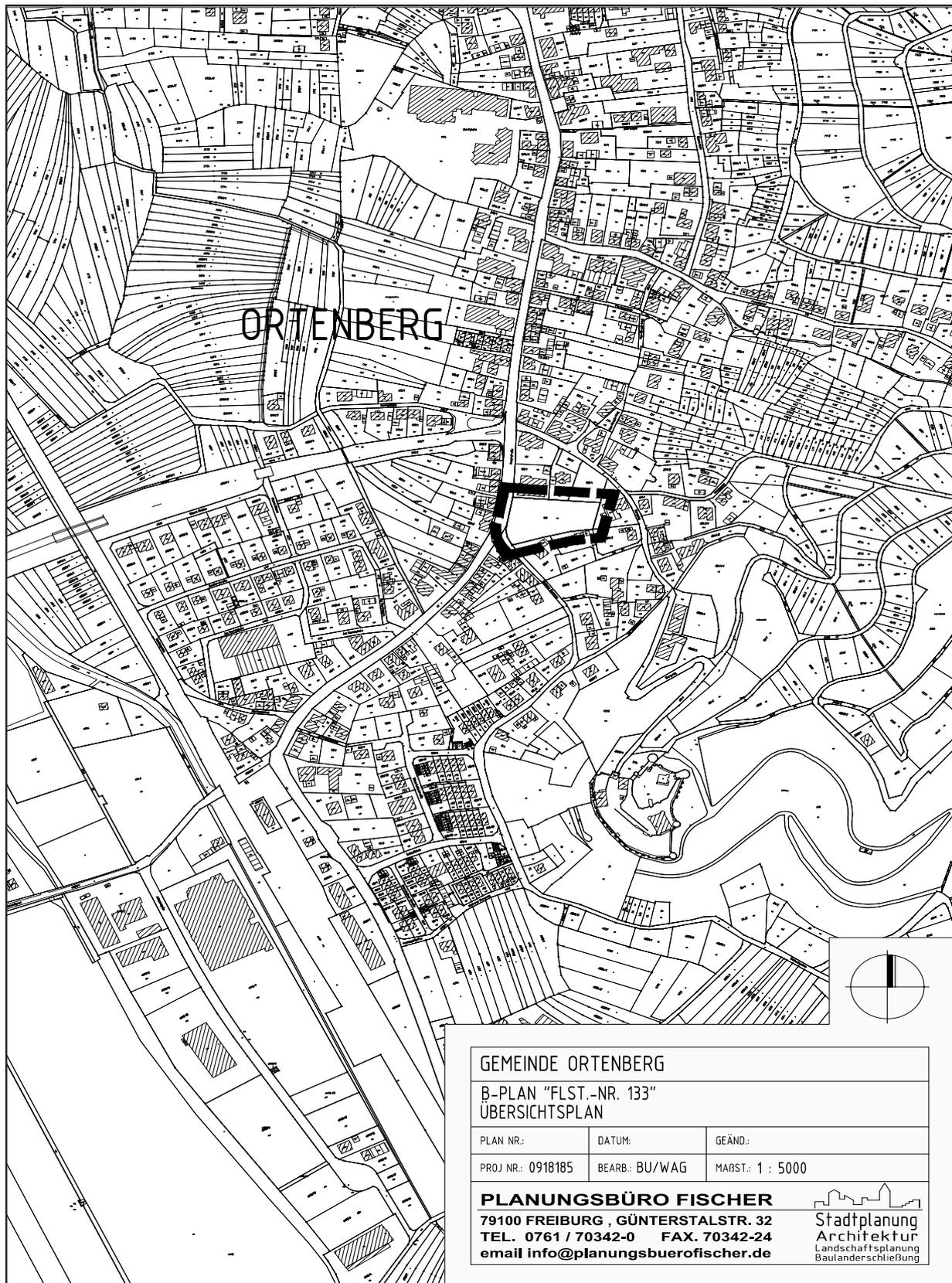


Abbildung 1: Lage des Grundstückes 133 sowie des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Im Oberen Steinfeld, Am Kochgäßle und Hinterm Berg, Gemeinde Ortenberg.



des Grundstücks 133 steht ein hölzerner Geräteschuppen. Wertgebende Strukturen sind ein Steinhafen und ein Insektenhotel am Nordrand der Fläche sowie auf dem benachbarten, von der Planung aber nicht betroffenen Grundstück 133/1 zwei fugenreiche Mauerabschnitte.

3.0 Vorgehensweise

Die artenschutzrechtliche Abschätzung basiert auf den Erkenntnissen zweier Vortorttermine am 17. Mai 2017 (siehe Bioplan Bühl 2017) sowie am 10. Oktober 2018 unter Hinzuziehung der Kenntnis und der teilweise langjährigen Beschäftigung der Gutachter über Verbreitung, Lebensraum bzw. Lebensweise der einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen und Arten.

4.0 Schutzgebiete und kartierte Biotop nach NatSchG und LWaldG

NATURA 2000 - Gebiete sowie Naturschutzgebiete

Die Grenzen des nächsten *NATURA 2000 - Gebietes* befinden sich in über drei Kilometer Entfernung und sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht betroffen.

Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein *Naturschutzgebiet*.

Kartierte Biotop nach NatSchG und LWaldG

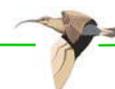
Im Geltungsbereich liegt kein kartierter Biotop nach NatSchG oder LWaldG. In geringer Entfernung befinden sich jedoch mehrere geschützte Bereiche: Das Feldgehölz 'Im Löchle' (Biotop-Nummer 175133174820) liegt etwa 160 Meter in östlicher Richtung, das Feldgehölz 'Freudental' (175133174817) etwa 240 Meter in nordöstlicher Richtung und die 'Feldhecke am Ortenberger Schloss' (175133174824) etwa 280 Meter in südöstlicher Richtung.

5.0 Vorkommen und Betroffenheit der europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VSchRL und der FFH-Anhang II und IV-Arten

5.1 Artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Tiergruppen

1. Vögel

Während des Vortorttermins am 18. Oktober 2018 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zu dem das Grundstück 133 zählt, wenige verbreitete und/oder häufige Vogelarten registriert, u.a. *Amsel* und *Hausperling*. Zusätzlich wurde eine *Gebirgsstelze* als Nahrungsgast festgestellt. Auf dem Grundstück bestehen nur wenige Brutmöglichkeiten für



Vögel. Im und am Geräteschuppen könnte der *Haussperling* brüten, in den Obstbäumen möglicherweise Arten wie *Amsel* oder *Stieglitz*.

Während eines früheren Vororttermins am 17. Mai 2017 wurden in der Umgebung des Grundstücks mehrere weitere häufige und/oder verbreitete Arten beobachtet, darunter *Kohlmeise*, *Hausrotschwanz*, *Eichelhäher*, *Star* sowie *Turmfalke* und *Rotmilan* als Nahrungsgäste. Es ist möglich, dass zumindest manche dieser Arten den Geltungsbereich als Nahrungsgebiet nutzen. Brutmöglichkeiten für diese Arten bestehen auf dem Grundstück nicht, mit Ausnahme des Hausrotschwanzes, der den Geräteschuppen als Nistplatz nutzen könnte.

Der *Haussperling* ist die einzige planungsrelevante Art. Als planungsrelevant werden Vogelarten bezeichnet, die bundesweit (GRÜNEBERG et al. 2015) oder landesweit (BAUER et al. 2016) in einer der Rote Liste - Kategorien inklusive der Vorwarnliste gelistet sind. Ergänzt werden sie von Arten, für die das Land Baden-Württemberg eine zumindest sehr hohe Verantwortung besitzt (mindestens 20 % des bundesweiten Bestandes, BAUER et al. 2016) und die im Geltungsbereich brüten oder entscheidende Lebensraumelemente besitzen. Beim *Haussperling* können durch die Umsetzung des Vorhabens Brutmöglichkeiten verloren gehen, falls der Geräteschuppen in der Südostecke des Grundstücks abgerissen werden soll.

Im Zuge von Baufeldräumung und Bauarbeiten, insbesondere durch das Fällen von Bäumen, aber auch durch den Abbruch von Gebäuden kann es prinzipiell zur Tötung oder Verletzung von Individuen verschiedener Vogel-Arten kommen, wodurch der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt wäre. Durch Vermeidungsmaßnahmen kann dies verhindert werden (siehe *VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*).

Erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für die vorkommenden Arten prinzipiell möglich, sind jedoch für die nachgewiesenen bzw. zu erwartenden Arten auszuschließen, da es sich um verbreitete und/oder häufige Vogelarten handelt, die als nicht bzw. wenig störungsanfällig gelten und die einen günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population aufweisen, der sich durch den Eingriff nicht verändert.

Für die möglicherweise im Geltungsbereich oder benachbart vorkommenden Arten, bei denen es sich überwiegend um häufige und/oder verbreitete sowie anpassungsfähige (Siedlungs-)Arten handelt, wird Lebensraum teilweise eingeschränkt, bleibt aber in seiner ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten erhalten. Zum Teil werden durch die entstehende Bebauung neue Lebensraumelemente für diese Arten, z.B. *Amsel*, entstehen. Erhebliche Zerstörung von Lebensstätten und damit die Verletzung des Verbotstatbestandes der Zerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher nicht zu erkennen. Allerdings geht, falls der Geräteschuppen abgebrochen wird, eine Fortpflanzungsstätte des *Haussperlings* verloren, für die geeignete neue Brutmöglichkeiten geschaffen werden müssen, u.a. Nisthilfen.



Unter der Bedingung von Maßnahmen während der Planungsdurchführung kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für die häufigen und/oder weit verbreiteten, aber auch selteneren Baum- und Gebüschbrüter vollständig erhalten bleibt, da u.a. die Lebensräume dieser Arten sich in die Umgebung erstrecken. Mit einer Erfüllung von Verbotstatbeständen ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu rechnen.

Für Arten, die im angrenzenden Bereich brüten und den verschiedenen Geltungsbereich zur Nahrungssuche aufsuchen, u.a. *Bach-* und *Gebirgsstelze*, kann aufgrund der Biologie, der Kleinflächigkeit des Plangebietes und weiterer geeigneter Nahrungsräume im Umfeld davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten bleibt.

Für weitere Arten, die die Bereiche ebenfalls als Nahrungshabitat nutzen könnten, zum Beispiel *Turmfalke* und *Rotmilan*, ist ebenfalls davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, da die betroffenen Flächen im Vergleich zur Aktionsraumgröße beider Arten klein sind, aber auch aufgrund der in der Umgebung verfügbaren gleichwertigen Nahrungsräume.

2. Säugetiere

Insgesamt können in Baden-Württemberg 31 nach europäischem Recht streng geschützte Säugetierarten vorkommen. Es handelt sich hierbei um 23 Fledermausarten sowie acht weitere Arten einschließlich der verschollenen Arten. Einige dieser Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Fledermäuse

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aus der Gruppe der *Fledermäuse* sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Für folgende neun *Fledermaus*-Arten liegen Nachweise aus Ortenberg und Umgebung vor: *Breitflügel-Fledermaus*, *Bechsteinfledermaus*, *Wasserfledermaus*, *Wimperfledermaus*, *Großes Mausohr*, *Zwergfledermaus*, *Mückenfledermaus* sowie *Braunes* und *Graues Langohr* (LUBW 2013, Verbreitungskarten). Für Quartiere von Fledermäusen auf dem Grundstück sind keine geeigneten Strukturen zu erkennen, so dass Wochenstuben ausgeschlossen werden können. Ausnahmsweise könnte sich ein Ausweichquartier für einzelne Individuen in den Obstbäumen befinden. Allerdings bestehen in oder an den umliegenden Gebäuden und am Geräteschuppen in der Ostecke des Flurstücks 133 verschiedene Quartiermöglichkeiten, z.B. für die *Zwergfledermaus*. Diese können Einzel- und Zwischenquartiere umfassen, aber auch Fortpflanzungsquartiere, beim Schuppen nur ausnahmsweise.



Der Geltungsbereich liegt in einem Siedlungsbereich und ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt von Lichtimmissionen betroffen. Anlage-, bau- und betriebsbedingt ist daher nicht mit wesentlich höheren Lichtimmissionen zu rechnen, weshalb Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Eine Verletzung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist möglich, wenn Gehölze gefällt werden, besonders jedoch, wenn der Geräteschuppen abgerissen wird, kann aber durch geeignete Maßnahmen verhindert werden (siehe *VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*).

Eine mögliche Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist für diese Tiergruppe ausgeschlossen - bei Umsetzung der Maßnahmen, falls keine Gebäude abgerissen werden. Falls jedoch der Geräteschuppen abgerissen wird, sind neben Maßnahmen (siehe *VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*) vorherige Untersuchungen zur Besiedlung durch verschiedene Fledermausarten erforderlich. Gegebenenfalls werden, je nach Ergebnis, weitere Maßnahmen notwendig.

Eine Funktion als Leitlinie innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der Struktur nicht erkennbar. Auch die Nutzung des Plangebietes als essentielles Jagd- bzw. Nahrungshabitat kann aufgrund seiner Beschaffenheit ausgeschlossen werden. Eine mögliche Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist dadurch nicht gegeben.

Haselmaus

Aufgrund einer nicht geeigneten Lebensraumausstattung ist ein Vorkommen der im Naturraum vertretenen *Haselmaus* auszuschließen. Sie könnte allenfalls in den weiter entfernt liegenden Waldbereichen vorkommen. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Weitere Arten

Ein Vorkommen des *Bibers* ist aufgrund fehlender geeigneter Gewässer im Geltungsbereich sowie dessen Umgebung auszuschließen.

Weitere Arten wie *Wildkatze*, *Luchs* und *Wolf* können das Gebiet allenfalls durchwandern, es hat für sie jedoch keine essentielle Bedeutung.

Für ein Vorkommen des *Feldhamsters* liegt keine ausreichend geeignete Lebensraumausstattung vor, und das Betrachtungsgebiet befindet sich ferner außerhalb des Verbreitungsgebietes dieser Art.

Fischotter und *Braunbär* gelten in Baden-Württemberg als ausgestorben.

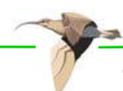
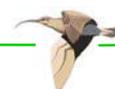


Tabelle 1: Betroffenheit und weiteres Vorgehen bei den einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen. -- keine Betroffenheit, + Betroffenheit.

artenschutzrechtlich relevante Arten/Gruppen	Betroffenheit durch	weiteres Vorgehen
artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen und Tierarten		
Vögel u.a.		
<i>Rotmilan</i>	--	--
<i>Turmfalke</i>	--	--
<i>Ringeltaube</i>	+ Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
<i>Kohlmeise</i>	+ Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
<i>Amsel</i>	+ Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
<i>Gebirgsstelze</i>	--	--
<i>Bachstelze</i>	+ Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
<i>Hausrotschwanz</i>	+ (Abriss Schuppen)	Vermeidung - VM 1
<i>Grünfink</i>	+ Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
<i>Mönchsgrasmücke</i>	+ Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
<i>Haussperling</i>	+ (Abriss Schuppen)	Vermeidung - VM1
Säugetiere		
<i>Fledermäuse</i>	+ Eingriff Gehölze, (Abriss Schuppen)	Vermeidung - VM 1
<i>Haselmaus</i>	--	--
<i>übrige Säugetierarten</i>	--	--
Reptilien		
<i>Zauneidechse</i>	+ Eingriff Lebensraum	VM 2 oder Prüfung Vorkommen
<i>Mauereidechse</i>	+ Eingriff Lebensraum	VM 2 oder Prüfung Vorkommen
<i>Schlingnatter</i>	--	--
<i>übrige Reptilienarten</i>	--	--
Amphibien		
<i>Kreuzkröte</i>	+ Tötung	Vermeidung - VM 3
<i>Gelbbauchunke</i>	+ Tötung	Vermeidung - VM 3
<i>übrige Amphibienarten</i>	--	--
Fische / Rundmäuler		
Muscheln		
Krebse		
Wasserschnecken		
Landschnecken		
Libellen		
Holzkäfer		
Wasserkäfer		
Schmetterlinge		
<i>Spanische Flagge</i>	--	--
<i>Nachtkerzenschwärmer</i>	--	--
<i>Großer Feuerfalter</i>	--	--
<i>übrige Schmetterlingsarten</i>	--	--
artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose		
Farn- und Blütenpflanzen		
Moose		



Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit für diese Arten ausgeschlossen werden.

3. Reptilien

In Baden-Württemberg kommen sieben Reptilien-Arten vor, die europarechtlich streng geschützt sind. Einige dieser Reptilien-Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Aufgrund der Lebensraumaustattung ist im Betrachtungsraum zumindest randlich mit Vorkommen der *Zaun-* und *Mauereidechse* zu rechnen. Ein Vorkommen der *Schlingnatter* erscheint dagegen sehr unwahrscheinlich. An den Rändern des Grundstücks entlang von Mauern und Zäunen, vor allem aber im Bereich des nördlich angrenzenden Flurstücks 133/1, bestehen geeignete Lebensraumstrukturen für diese Arten. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist für diese Arten nicht auszuschließen. Um davon ausgehen zu können, dass es nicht zur Verletzung von Verbotstatbeständen für diese Arten kommt, werden Maßnahmen vorgeschlagen (siehe VM 2 - *Eidechsen*) bzw. sind Übersichtskartierungen notwendig, denen sich gegebenenfalls vertiefende Untersuchungen anschließen können, bevor eine endgültige Beurteilung erfolgen kann (siehe Tab. 1).

Weitere artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten wie *Westliche Smaragdeidechse* oder *Äskulapnatter* kommen im Bereich von Ortenberg, aber auch im Naturraum nicht vor.

Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit für diese Arten ausgeschlossen werden.

4. Amphibien

In Baden-Württemberg kommen elf *Amphibien*-Arten vor, die europarechtlich streng geschützt sind. Die überwiegende Zahl dieser Arten ist mehr oder weniger eng an Stillgewässer gebunden. Einige dieser Amphibien-Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung gibt es keine dauerhaften oder temporären Gewässer. Ferner sind auch keine essentiellen (Land-)Lebensräume vorhanden. Daher ist nicht mit entsprechenden Amphibien-Arten, wie *Gelbbauchunke* oder *Kreuzkröte*, zu rechnen.

Die *Kreuzkröte* und die *Gelbbauchunke* kommen in Ortenberg und der Umgebung vor, der Geltungsbereich bietet jedoch derzeit keinen geeigneten Lebensraum für diese Arten. Diese Arten können allerdings während der Baufeldräumung bzw. während der Bauphase ent-



stehende Kleingewässer besiedeln. Vor allem frisch gebildete flache Gewässer sind als Laichplatz geeignet. Daher kann es zu einer Verbotverletzung kommen, was jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert wird (*VM 3 - Gelbbauchunke* und *Kreuzkröte*).

Es gibt Nachweise von *Kammolch* und *Springfrosch* im Naturraum bzw. benachbart zu diesem, nicht jedoch im Bereich von Ortenberg.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie *Wechselkröte*, *Knoblauchkröte* oder *Alpensalamander* fehlen im Naturraum. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für diese Gruppe können ausgeschlossen werden.

5. Gewässer bewohnende Arten und Gruppen - Fische und Rundmäuler, Muscheln, Wasserschnecken, Krebse, Wasser bewohnende Käfer und Libellen

Artenschutzrechtlich relevante Arten aus diesen Gruppen sind im Naturraum anzutreffen und könnten in Gewässern der Umgebung vorkommen, jedoch aufgrund fehlender Gewässer nicht im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit für diese Arten ausgeschlossen werden.

6. Landschnecken

Einzelne der artenschutzrechtlich relevanten Arten dieser Tiergruppe (drei Windelschneckenarten der Gattung *Vertigo*, sämtlich Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie) kommen im Naturraum vor, im Geltungsbereich fehlen jedoch geeignete Lebensräume - ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für diese Arten sind damit ebenfalls ausgeschlossen.

7. Pseudoskorpione

In Anhang II der FFH-Richtlinie ist *Stellas Pseudoskorpion* aufgeführt. Diese Art lebt in mulmgefüllten Baumhöhlen in Wäldern und lichten Baumbeständen. Da die Art nur schwer nachzuweisen und bisher kaum erforscht ist, fehlen genauere Angaben zu Verbreitung und Lebensraumansprüchen. In Baden-Württemberg sind nur zwei Nachweise im Kraichgau und im Odenwald bekannt.

8. Insekten

Käfer

Holzkäfer - Von den artenschutzrechtlich relevanten Arten dieser Tiergruppe kommt der *Hirschkäfer* östlich von Ortenberg vor, im Geltungsbereich sind jedoch keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie *Eremit*, *Heldbock* oder *Alpenbock* kommen im Naturraum nicht vor. Eine Betroffenheit, aber auch



eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Wasserkäfer - siehe *Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen*

Bodenlebende Käfer - Der letzte Nachweis des *Vierzähligen Mistkäfers* für Baden-Württemberg datiert aus dem Jahr 1967 aus der südlichen Oberrheinebene; er wurde seither nicht mehr bestätigt (FRANK & KONZELMANN 2002). Betroffenheit sowie eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für *bodenlebende Käfer* ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

In Baden-Württemberg sind 15 Schmetterlings-Arten bekannt, die europarechtlich streng geschützt sind. Elf davon sind Tagfalter- und vier Nachtfalterarten.

Artenschutzrechtlich relevante Tagfalterarten wie *Großer Feuerfalter* sowie *Heller* und *Dunkler Wiesenkopf-Ameisenbläuling* kommen im Naturraum vor, fehlen jedoch im Geltungsbereich aufgrund ungeeigneter bzw. fehlender Lebensraumstrukturen. Die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tagfalter-Arten besitzen ebenfalls keinen Lebensraum bzw. kommen im Naturraum nicht vor.

Die artenschutzrechtlich relevanten Nachtfalterart *Spanische Flagge* kommt im Naturraum vor, fehlt jedoch im Geltungsbereich ebenfalls aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen, u.a. Nahrungspflanzen für Raupen. Der *Nachtkerzenschwärmer* kommt hingegen nicht im Naturraum vor. Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für diese Arten ausgeschlossen werden.

Die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tag- und Nachtfalter-Arten besitzen ebenfalls keinen Lebensraum bzw. kommen im Naturraum nicht vor. Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für diese Tiergruppe ausgeschlossen werden.

5.2 Artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose

Von den artenschutzrechtlich relevanten *Farn- und Blütenpflanzen*-Arten kommen einige im Naturraum vor, jedoch aufgrund fehlenden Lebensraumes nicht im Betrachtungsgebiet.

Von den vier noch in Baden-Württemberg vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten *Moos*-Arten können verschiedene Arten im Naturraum vorkommen. Lebensraum besteht im Eingriffsbereich jedoch nicht.



Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für diese Gruppen ausgeschlossen werden.

6.0 Zusammenfassendes fachgutachterliches Fazit inklusive Maßnahmen

1. Betroffenheit

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung ist bei den einzelnen Betrachtungsgebieten mit unterschiedlichen Vorkommen und Betroffenheiten von Arten aus der Tiergruppe der *Reptilien* (*Zaun-* und *Mauereidechse*) und *Amphibien* (*Gelbbauchunke* und *Kreuzkröte*) zu rechnen. Falls der Geräteschuppen abgerissen wird, kann eine Betroffenheit von *Vögeln* (*Haussperling*) und *Fledermäusen* (verschiedener Arten) gegeben sein. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für diese artenschutzrechtlich relevanten Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Unter Einhaltung vorgeschlagener Maßnahmen kann eine Betroffenheit für alle diese Gruppen abgewendet werden. Für die *Reptilien*-Arten müssen Maßnahmen durchgeführt werden (siehe *VM 2 - Eidechsen*). Alternativ besteht die Möglichkeit eine Überprüfung möglicher Vorkommen (siehe *VM 2 - Eidechsen*).

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen besteht nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: *Vögel* (außer *Haussperling*), *Säugetiere* (außer *Fledermäuse*), *Reptilien* (außer *Zaun-* und *Mauereidechse*), *Amphibien* (außer *Gelbbauchunke* und *Kreuzkröte*), *Fische und Rundmäuler*, *Weichtiere*, *Krebse*, *Spinnentiere*, *Libellen*, *Schmetterlinge*, *Käfer* und artenschutzrechtlich relevante *Farn- und Blütenpflanzen* sowie *Moose*.

2. Maßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.



Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie *Haussperling*, *Hausrotschwanz* oder *Bachstelze* neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Einige Arten könnten kurzfristig z.B. in schnell aufwachsenden Ruderalfluren brüten und die Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von *Fledermäusen* sind die Fäll- und Rodungsarbeiten, aber auch der Abriss von Schuppen und Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Nestersuche bzw. eine Kontrolle stattfinden. Sollten Nester oder Fledermausquartiere gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflügeligen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 - Eidechsen

Da unklar ist, ob entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches Eidechsen vorkommen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Entlang des nördlichen Baufensters ist über die gesamte Breite des Geltungsbereiches ein Reptilienzaun aufzustellen, der spätestens vor Baubeginn errichtet werden muss, sodass Individuen der beiden eventuell vorkommenden Reptilienarten während der Bauzeit nicht in den Gefahrenbereich der Baustelle einwandern können. Dieser Reptilienzaun ist in das Erdreich einzugraben und muss eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungspfosten müssen eine glatte Oberfläche besitzen, um ein Überklettern der Tiere auszuschließen (u.a. LAUFER 2014). Der Reptilienzaun muss die gesamte Bauzeit über stehen bleiben. Erst nach vollständiger Herstellung der geplanten Gebäude, Fußwege oder Parkplatzflächen darf er wieder entfernt werden. Zur besseren Absicherung muss in westlicher Richtung neben dem Reptilienzaun ein Bauzaun errichtet werden, der sowohl den Reptilienzaun, aber auch die angrenzenden Bereiche schützt.



Alternativ kann zu Beginn der Aktivitätsperiode 2019 bis Mai 2019 das Gelände durch dreimalige Kontrollen auf Vorkommen der beiden Eidechsenarten *Mauer-* und *Zauneidechse* hin überprüft werden. Sollten dabei Individuen einer dieser beiden Arten festgestellt werden, sind weitere drei bis vier Begehungen bis in den Juli 2019 erforderlich sowie die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen, gegebenenfalls von weiteren Maßnahmen.

VM 3 - Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit der *Gelbbauchunke* stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine *Gelbbauchunken* und *Kreuzkröten* laichen können.

7.0 Gesamtgutachterliches Fazit

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen bzw. der Umsetzung des weiteren Vorgehens kann aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

8.0 Literatur und Quellen

BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER & U. MAHLER (2017): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis, Artenschutz.

Bioplan Bühl (2017): 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Im Oberen Steinfeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg', Gemeinde Ortenberg. Artenschutzrechtliche Abschätzung - Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). - Im Auftrag der Gemeinde Ortenberg, 9 S.

FRANK, J., & E. KONZELMANN (2002): Die Käfer Baden-Württembergs 1950 - 2000. - Naturschutzpraxis, Artenschutz 6: 290 S.

GRÜNEBERG, CH., H.-G. BAUER, H.-G., H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, Stand 30. November 2015. - Ber. Vogelschutz 52: 19-68.

LÜTH, M. (2010): Ökologie und Vergesellschaftung von *Orthotrichum rogeri*. - Herzogia 23: 121–149.

SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE & K. SCHRÖDER (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell.



	Gemeinde Ortenberg	Vorlage	Gemeinderatssitzung 19. April 2021
bearbeitet von: Markus Vollmer		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	TOP 6

**Billigung der Entwurfsfassung und Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans
„Am Dorfplatz“ gem. § 13 b BauGB**

In seiner Sitzung am 16. Dezember 2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Dorfplatz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Auf die dortige Beratungsvorlage in Anlage 1 wird verwiesen (Anlage 1).

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ soll kurzfristig dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger Rechnung getragen werden, nachdem in den zuletzt erschlossenen Baugebieten alle Bauplätze verkauft und bebaut sind bzw. sich in Privateigentum befinden. Der Bebauungsplan soll die Bebauung der zentral im Ort und sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad und PKW gut erreichbaren Fläche mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen.

Das Planungsbüro Planschmiede Hansert hat den Entwurf des Bebauungsplanes erstellt (Anlage 2). Frau Katrin Hansert wird in der Sitzung anwesend sein und den Entwurf erläutern.

Im Übrigen wird auf die Begründung und auf die Ausführungen in der Anlage verwiesen.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den beigefügten Entwurf des Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung, jeweils in der Fassung vom 09.04.2021, sowie der gemeinsamen Begründung in der Fassung vom 09.04.2021.

2. Der Gemeinderat beschließt die Offenlage des gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ mit den oben genannten Bestandteilen, welche gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt wird.

3. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:

	Gemeinde Ortenberg	Vorlage	Gemeinderatssitzung 16. Dezember 2019
bearbeitet von: Markus Vollmer		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	TOP 4

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Am Dorfplatz“ ge, § 13 b BauGB

Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes „Am Dorfplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB.

Danach können im Außenbereich Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aufgestellt werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortskern von Ortenberg südlich des Rathauses. Die relativ kleine, aber verfügbare Fläche liegt an zentraler Stelle und ist sowohl zu Fuß wie auch mit Rad und Pkw sehr gut erreichbar.

Der im Norden längs der Grenze des Bebauungsplans verlaufende Freudentalbach wird von einer Bebauung freigehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ganz überwiegend im Außenbereich überdeckt jedoch im Nordosten eine Teilfläche des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße II" (Satzungsbeschluss 9.7.1990 einschließlich der 2. Änderung dieses Bebauungsplans (Satzungsbeschluss 18.06.2018).

Das Planungsgebiet ist in der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1. Änd. vom 14.02.2015 als geplante Grünfläche für Sportanlagen ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des B-Plans soll kurzfristig dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger Rechnung getragen werden, nachdem in den zuletzt erschlossenen Baugebieten alle Bauplätze verkauft bzw. bebaut sind oder sich in Privateigentum befinden. Die Aufstellung des B-Plans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung des Baugebiets zu schaffen.

Im Übrigen wird auf die Begründung und auf die Ausführungen in der Anlage verwiesen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Dorfplatz“.

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:
 Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

Bebauungsplan

„Am Dorfplatz“

im beschleunigten Verfahren

nach §13b BauGB

ohne Umweltbericht

Entwurf in der Fassung vom 09.04.2021

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Artenschutzrechtliche Abschätzung

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

Gemeinde Ortenberg - Satzung

über den Bebauungsplan „Am Dorfplatz“ im beschleunigten Verfahren
nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Ortenberg am **xx.xx.2021** den Bebauungsplan „Am Dorfplatz“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans "Am Dorfplatz" vom **xx.xx.2021**

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem Bebauungsplan, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom **xx.xx.2021**
 - b. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom **xx.xx.2021**
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom **xx.xx.2021**, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom **xx.xx.2021**
 - b. den textlichen Festsetzungen vom **xx.xx.2021**

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung des Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ vom **xx.xx.2021**
2. Artenschutzrechtliche Abschätzung vom 28.07.2020.
3. Übersichtskarte (ohne Maßstab)

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Gemeinde Ortenberg

Bebauungsplan „Am Dorfplatz“

im beschleunigten Verfahren nach §13b ohne Umweltbericht

Satzung (Entwurf)

Stand: 09.04.2021

2 / 2

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ortenberg, den

Der Bürgermeister Markus Vollmer

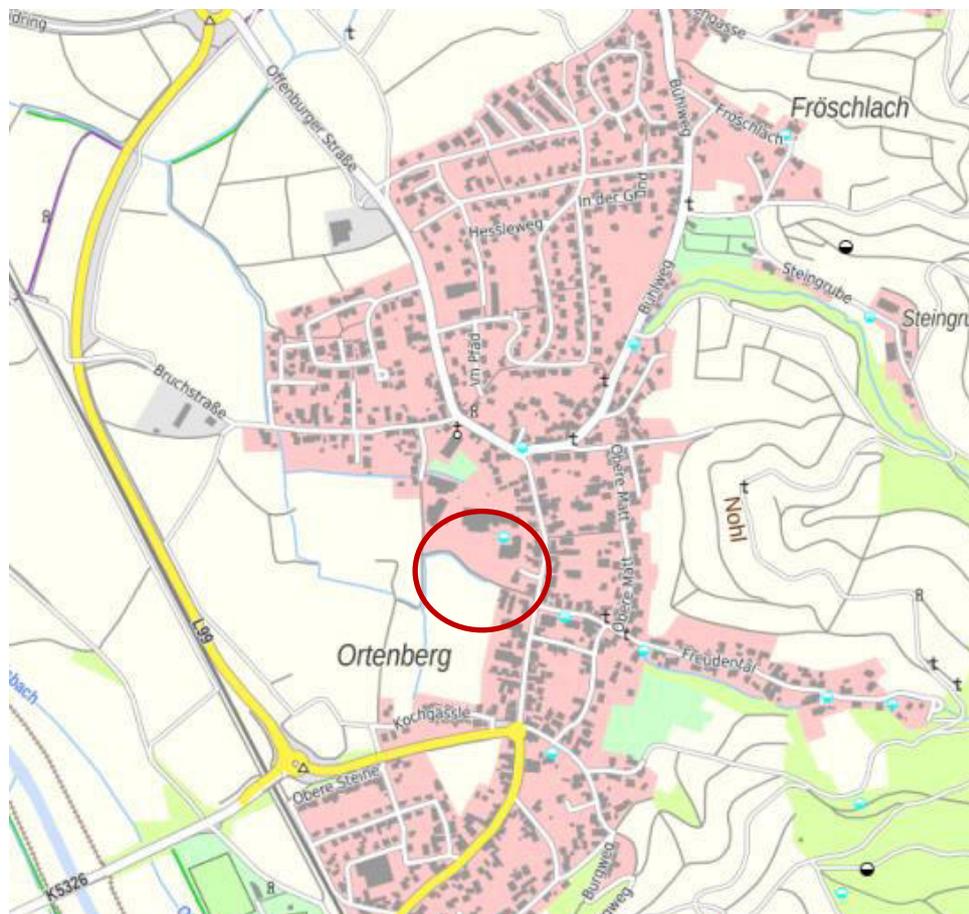
Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB ohne Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Am Dorfplatz“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____ in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ortenberg, den

Der Bürgermeister Markus Vollmer

Übersichtskarte



Übersichtskarte – ohne Maßstab



Luftfoto (ohne Maßstab)



WA	II
0.4	-
TH 6.50 m FH 9.50 m	
SD, WD, ZD PD, FD	SD, WD 10-45° ZD, PD 10-25° FD 0-4° <small>extensiv begrünt</small>
max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte	



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0.4	Grundflächenzahl GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 6.50	Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
FH 9.50	Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

	offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

	Private Grünfläche
--	--------------------

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

	Wasserfläche
	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	geplante Grundstücksgrenze
	Gebäude Bestand

Nachrichtliche Übernahme

	Hochspannungsleitung
	Höhenlinien

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am
Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt Nr. am
frühzeitige Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 (1) BauGB vom bis
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (1) BauGB vom bis
Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am
Auslegung	vom bis
Erneute Auslegung	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
erneute Beteiligung	mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am
Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am
Ausgefertigt:	Zur Beurkundung:
Ortenberg, den Bürgermeister Vollmer	Ortenberg, den Bürgermeisteramt
In Kraft getreten	am
Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.	



Gemeinde Ortenberg

Bebauungsplan "Am Dorfplatz"

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe Firsthöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	

Zeichenerklärung nach Bauordnungsrecht

FD	Flachdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
ZD	Zeltdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
PD	Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
SD	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
WD	Walmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
10-45°	Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW

Verfahrensschritt	Vorentwurf	Fassungsdatum	09.04.2021
Erstellt	KH		
Format	DIN A 2 420 x 594 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	E/01/A	geändert	

planschmiede
hansert + partner mbB
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald | fon (0781) 20552796
fax (0781) 94902292 | www.planschmiede-hansert.net | info@planschmiede-hansert.net

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen ist die Höhe der vorgelagerten öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des geplanten Gebäudes.

Bei Grundstücken, die an das Ende der öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße anschließen und bei denen somit keine Fahrbahn senkrecht zur Mitte des geplanten Gebäudes liegt, gilt als Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen die Höhe des Endpunktes der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte.

Die maximale Höhe des Bezugspunktes beträgt (unabhängig von der tatsächlichen Höhe der öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße) 162.35 m üNN.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach, Zeltdach und Walmdach), bis zum oberen Abschluss der niedrigeren Außenwand (bei Pultdach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig.

Unzulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche. Nebenanlagen nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche zulässig.

Carports und Stellplätze sind außerdem zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Ein- und Ausfahrverbote) dem entgegenstehen.

Ein Carport ist eine Abstellmöglichkeit für PKW o.ä., die aus Stützen und einem Dach besteht. Das Schließen der Seiten ist nicht zulässig bzw. ist das Bauwerk dann als Garage zu betrachten.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

6.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen ist als Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetzes (WG), jeweils in der gültigen Fassung, sind zwingend einzuhalten.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

Außerdem müssen die Fall- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von November bis Februar, durchgeführt werden. Die Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Abschätzung, Bioplan, 28.07.2020, sind zwingend zu beachten.

6.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Es müssen Maßnahmen ergriffen werden, die verhindern, dass sich Vogelarten im Baufeld ansiedeln und bei baubedingten Arbeiten getötet oder verletzt bzw. ihre Nester oder Gelege zerstört werden.

6.3 Vermeidung von Lichtemissionen

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen von insbesondere Fledermäusen durch Licht und Erschütterungen müssen vermieden werden:

Auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung muss verzichtet werden. Geplante Lichtquellen sind bevorzugt als schwache LED-Beleuchtung und in größtmöglicher Entfernung zum Offenlang anzubringen. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen sondern müssen zielgerichtet ohne Streulicht sein (Abschirmung der Lichtquelle nach oben). Es ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen zu verwenden.

6.4 Gelbbauchunke

Bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer müssen umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken laichen können.

7.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle Pflanzgebote gilt generell: im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten zwei Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen:

1. Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten
2. Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbisschäden zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen
3. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nach zu pflanzen

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.1 Private Grundstücke

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je vollendete 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen.

8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Ortenberg, den

Markus Vollmer, Bürgermeister



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

1.0 **Dächer und Dachaufbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10-45°, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-25° und extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-4°.

Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches.

In den Bereichen der Nutzungsziffer 5 (Hausgruppe) sind für Garagen und Carports ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdachs größer oder gleich 30° zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig.

Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist dabei die Länge der Doppelhaushälfte maßgeblich.

Der Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen. Mit dem oberen Abschluss der Gaube ist ein Abstand von mind. 0,50 m zum First einzuhalten (senkrecht gemessen).

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.

Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,50 m betragen. Wird die Dachfläche vollflächig mit Solarkollektoren belegt, kann auf die Einhaltung der Abstände verzichtet werden.

An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden.

Außerdem sind blendfrei hergestellte Metall- und Blecheindeckungen sowie begrünte Dachflächen zulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind beschichtet oder in anderer geeigneter Weise behandelt einzubauen, um einen Schadstoffabtrag durch Regenwasser zu vermeiden.

2.0 **Gestaltung von Doppelhäusern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

3.0 **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrten, Stellplätze

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen (z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen etc.) herzustellen.

Vorgärten

Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf der Einfahrtsseite des Grundstücks) sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und zulässigen Stellplätzen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze festgesetzt.

Ortenberg, den



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Markus Vollmer, Bürgermeister

Planverfasser

Hinweise

1.0 **Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

2.0 **Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz und Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.0 **Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.0 **Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sowie des Gesetzes zur erneuerbaren Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EwärmeG), jeweils in der gültigen Fassung, zu beachten.

5.0 **Abfallentsorgung**

Die innerhalb des Bebauungsplans ausgewiesenen Verkehrsflächen können nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Die Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung sowie deren Entleerung erfolgen nördlich der Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Dorfplatzes.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Umweltbelange
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2 Planungskonzept
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung und Kosten
- 7.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ soll kurzfristig dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger Rechnung getragen werden, nachdem in den zuletzt erschlossenen Baugebieten alle Bauplätze verkauft und bebaut sind bzw. sich in Privateigentum befinden.

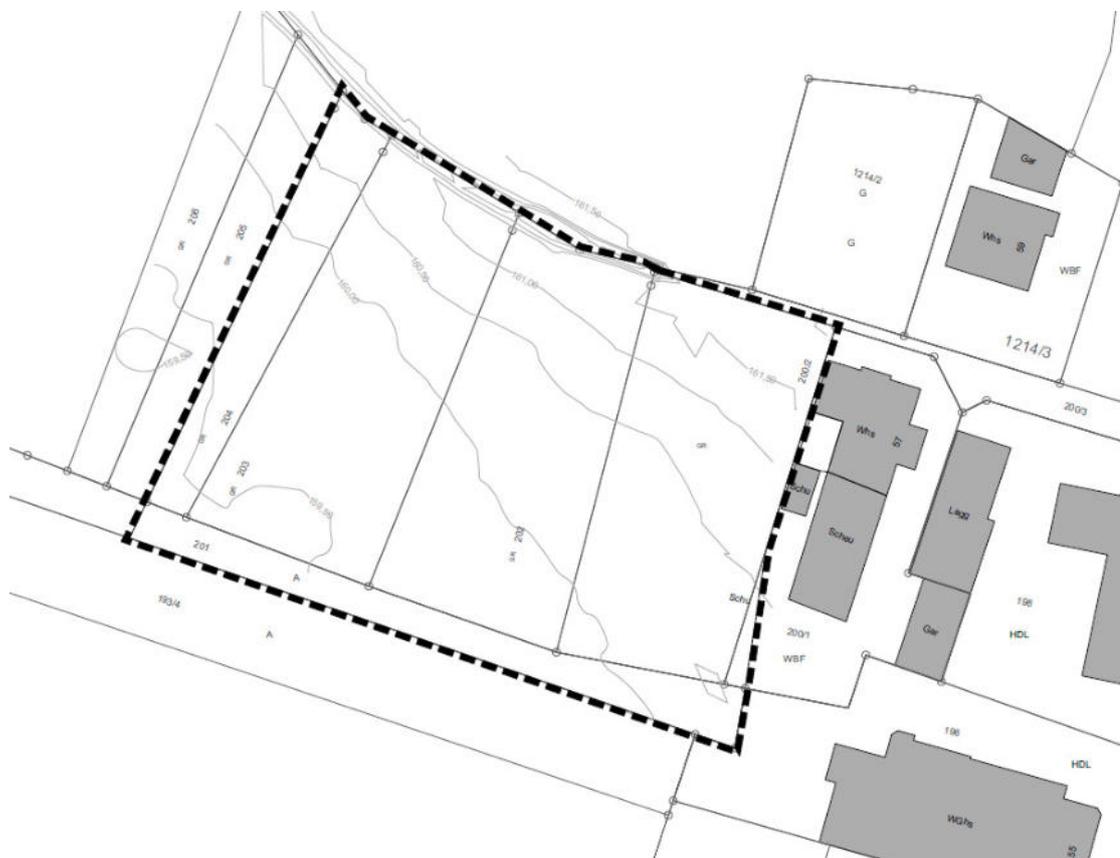
Der Bebauungsplan soll die Bebauung der zentral im Ort und sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad und PKW gut erreichbaren Fläche mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des einfachen Bebauungsplans „Hauptstraße II“ (Satzungsbeschluss 09.07.1990) einschließlich der 2. Änderung dieses Bebauungsplans (Satzungsbeschluss 18.06.2018). Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ werden die dort getroffenen Festsetzungen vollumfänglich aufgehoben – siehe dazu auch Punkt 3 Vorhandene baurechtliche Vorgaben.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.513 m² und befindet sich im Ortskern von Ortenberg südlich des Rathauses.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt
im Norden durch die Flst. Nr. 1194 und das Weggrundstück Flst. Nr. 200/3,
im Osten durch die Flst. Nr. 196 und 200/1,
im Süden durch die Flst. Nr. 193/4 und 196
im Westen durch die Flst. Nr. 205 und 201

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Durch den Bebauungsplan wird ein überbaubarerer Bereich im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB definiert, dessen Fläche deutlich weniger als 10.000 m² beträgt.

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Im Osten schließt unmittelbar die innerörtliche Bebauung an, im Norden liegt der Dorfplatz mit Rat- und Feuerwehrhaus sowie die Festhalle. Eine Zersiedelung des Außenbereichs, die bei Anwendung des § 13b BauGB verhindert werden soll, erfolgt damit nicht. Die erforderliche Anbindung an den Siedlungszusammenhang ist gegeben.

Die im Gesetzestext enthaltene zeitliche Vorgabe (Einleitung des Verfahrens bis 31.12.2019, Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021) kann ebenfalls eingehalten werden, zumal das sich im Gesetzgebungsverfahren befindliche Baulandmobilisierungsgesetz (BauGB-/BauNVO-Novelle 2021, Entwurf BT-Drs. 19/28838) die Verlängerung des § 13b BauGB vorsieht (Einleitung des Verfahrens bis 31.12.2022, Satzungsbeschluss bis 31.12.2024).

Erfüllt ein Bebauungsplan diese Vorgaben des § 13b BauGB, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht – siehe dazu Punkt 2.2 Umweltbelange.

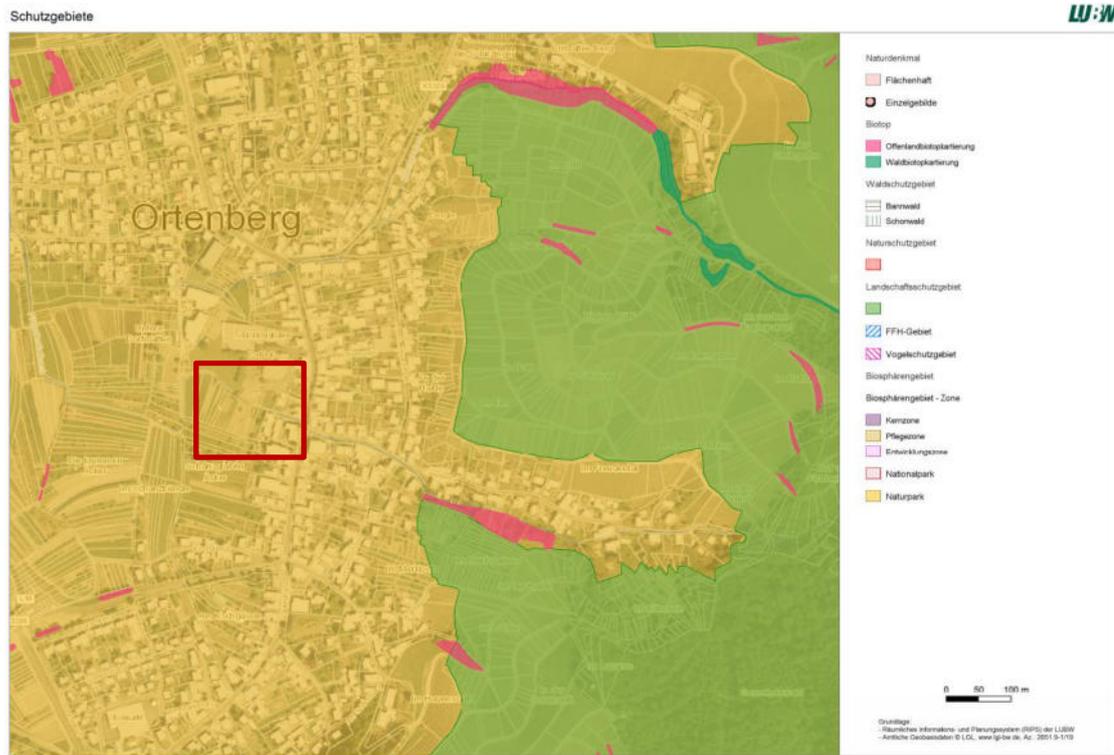
Der Bebauungsplan begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.2 Umweltbelange

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Dorfplatz“ um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. mit § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Belange des Naturschutzes



Auszug Daten- und Kartendienst LUBW, 09.04.2021 - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt – wie das gesamte Gemeindegebiet Ortenbergs – im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord (Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG). Weitere Schutzgebiete liegen nicht im näheren Umkreis des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen – eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.

Belange des Artenschutzes

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde das Büro Bioplan – Dr. Martin Boschert, Bühl, beauftragt. Die Artenschutzrechtliche Abschätzung (28.07.2020) wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Gesamtgutachterliches Fazit:

„Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.“

Tabelle 1: Betroffenheit und weiteres Vorgehen bei den einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen. -- keine Betroffenheit, + Betroffenheit.

artenschutzrechtlich relevante Arten/Gruppen	Betroffenheit durch	weiteres Vorgehen
artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen und Tierarten		
Vögel u.a.		
Ringeltaube	+	Tötung VM 1, VM 2
Wacholderdrossel	+	
Hausrotschwanz	+	
Bachstelze	+	
Turnfalke	--	
Mauersegler	--	
Hausperling	--	
Säugetiere		
Fledermäuse	+	Tötung, Störung VM 1, VM 3
Haselmaus	--	
übrige Säugetierarten	--	
Reptilien		
Zauneidechse	--	--
Mauereidechse	--	
Schlingnatter	--	
übrige Reptilienarten	--	
Amphibien		
Gelbbauchunke	+	Tötung VM 4
Kreuzkröte	--	
übrige Amphibienarten	--	
Fische / Rundmäuler	--	--
Muscheln	--	--
Krebse	--	--
Pseudoskorpione	--	--
Wasserschnecken	--	--
Landschnecken	--	--
Libellen	--	--
Holzkäfer	--	--
Wasserkäfer	--	--
Schmetterlinge		
Großer Feuerfalter	--	--
Dkl. Wiesenknopf-Ameisenbl.	--	
Nachtkerzenschwärmer	--	
Spanische Flagge	--	
übrige Schmetterlingsarten	--	
	--	
artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose		
Farn- und Blütenpflanzen	--	--
Moose	--	--

Auszug Artenschutzrechtliche Abschätzung, Bioplan, 28.07.2020

Die formulierten Vermeidungsmaßnahmen werden vollumfänglich in die textlichen Festsetzungen übernommen:

- VM 1 – Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung
- VM 2 – Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten
- VM 3 – Vermeidung von Lichtemissionen
- VM 4 - Gelbbauchunke

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2009, 1. Änderung 2015, Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald – Durbach - Hohberg – Ortenberg - Offenburg, ohne Maßstab

Im 2009 fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald - Durbach - Hohberg - Ortenberg - Offenburg (gültig ist derzeit die 1. Änderung von 2015) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan darf nach §13b i. V. mit § 13a BauGB auch abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, wenn dabei die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ und der festgesetzten Wohnnutzung kommt eine Beeinträchtigung der gesamtgemeindlichen Entwicklung, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist, nicht in Betracht.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

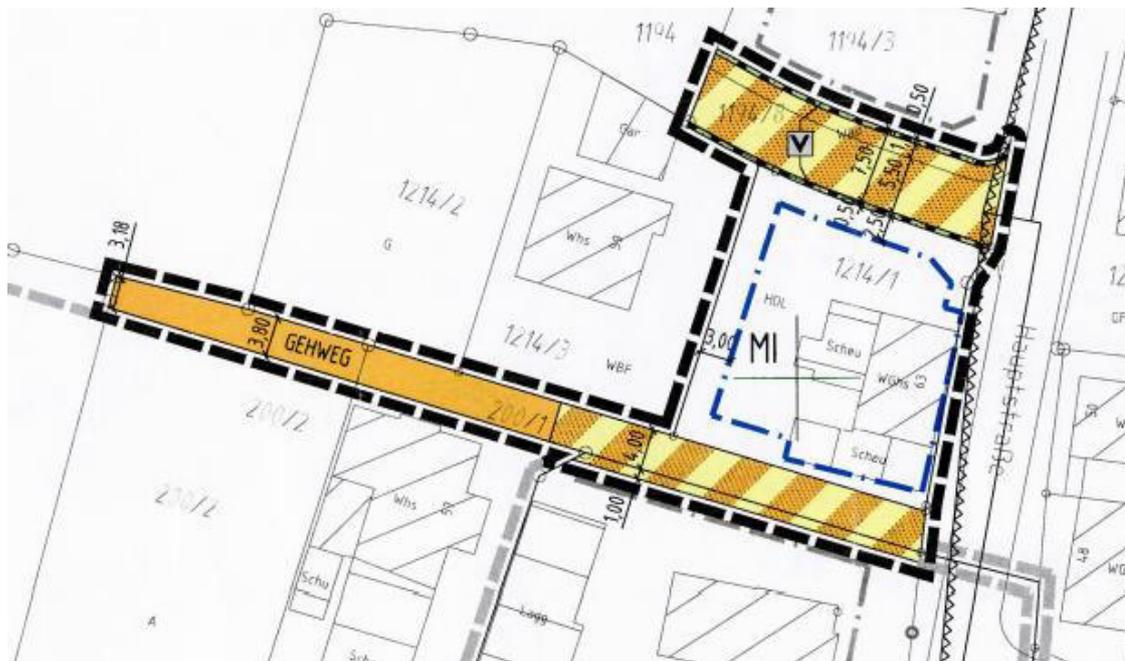
3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die vom Geltungsbereich umfassten Flurstücke liegen zu einem weit überwiegenden Teil im Außenbereich.

Lediglich ein Streifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ (Satzungsbeschluss 09.07.1990) einschließlich der 2. Änderung dieses Bebauungsplans (Satzungsbeschluss 18.06.2018).

Allerdings wurde diese Planung nicht umgesetzt – die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden als Hausgarten bzw. landwirtschaftlich (also außenbereichstypisch) genutzt.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ (Satzungsbeschluss 18.06.2018) ist ein Teil der Fläche als Gehweg festgesetzt.



Zeichnerischer Teil 2. Änderung Bebauungsplan „Hauptstraße II“, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ werden die in den Bebauungsplänen „Hauptstraße II“ und „Hauptstraße II, 2. Änderung“ getroffenen Festsetzungen vollumfänglich aufgehoben.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern von Ortenberg. Nördlich befindet sich der Dorfplatz mit Rathaus, Feuerwehrhaus, Sporthalle und Festhalle. Dieser soll in den nächsten Jahren umgestaltet werden, eine Bürgerbeteiligung dazu läuft bereits.

Im Osten schließt Wohnbebauung an, im Westen und Süden die freie Feldflur.

Im Norden grenzt mit dem Freudentalbach ein Gewässer 2. Ordnung an, ein entsprechender Gewässerrandstreifen von 5 m wird freigehalten.

Laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt das Planungsgebiet nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Gebietsrand auf einer Höhe von ca. 161,85 m üNN (Zufahrtbereich) und fällt dann nach Süden um ca. 2,50 m ab (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung).

Bebauung

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut. In der Umgebung ist mit den öffentlichen Einrichtungen im Norden eine sehr grobkörnige Bebauung vorhanden. Die sich im Osten anschließende Wohnbebauung besteht vorwiegend aus Einzelhäusern, entlang der Hauptstraße finden sich auch Hausgruppen. Die Wohngebäude verfügen teilweise über eine große Grundfläche, teilweise finden sich auch mehr als zwei Vollgeschosse.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt vom Dorfplatz aus über die vorhandene Zufahrt zum derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstück Nr. 200/2 über die bestehende Verdohlung des Freudentalbachs. Die bestehende Zufahrt wird für den Baustellenverkehr von 30 t ausgelegt und entsprechend verstärkt, es werden keine baulichen Änderungen an der Verdohlung vorgenommen und es wird auch nicht in den Gewässerrandstreifen eingegriffen.

Die Erschließung erfolgt teilweise durch eine öffentliche Erschließungsstraße, teilweise durch eine private Erschließungsstraße. Der genaue Verlauf steht derzeit noch nicht fest, eine mögliche Anordnung von Straße, Baugrundstücken und Gebäuden ist im Planungskonzept dargestellt.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Erschließung und die dann innerhalb des Baubereichs weiterzuführende private Erschließung. Die Anschlüsse erfolgen außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Dorfplatzes.

Derzeit überspannt eine Hochspannungsleitung das Planungsgebiet vom östlichen Nachbargebäude auf Flurstück Nr. 57 zu einem Holzmast auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 202 und 203. Es ist derzeit unklar, ob die Leitung nach Versorgung des Gebäudes Nr. 57 noch gebraucht wird oder abgebaut werden kann. Die Versorgung des Planungsgebiets soll über Erdkabel erfolgen.

4.2 Planungskonzept

Im Planungsgebiet sollen aufgrund der geringen Flächengröße fünf bis sechs Grundstücke für eine Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung entstehen.

Direkt an die Bestandsbebauung angrenzend wird im Norden eine private Grünfläche festgesetzt, da der private Eigentümer des Grundstücks keine Bebauung wünscht. Südlich daran angrenzend entsteht ein Baugrundstück.

Für den westlichen Bereich des Planungsgebiets wird ein großer bebaubarer Bereich ausgewiesen, um die Bebauung so flexibel wie möglich gestalten zu können. Hier gibt es derzeit noch kein endgültiges Planungskonzept.

Eine mögliche Bebauungsvariante mit privater Erschließung ist im Folgenden dargestellt:



Bebauungsvariante, ohne Maßstab

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO vollumfänglich ausgeschlossen.

Damit werden vorrangig Wohnnutzungen ermöglicht, was der Planungsabsicht entspricht, durch das Planungsgebiet Wohnraum zu schaffen. Den vorhandenen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen wird dadurch ebenfalls Rechnung getragen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ, die Zahl der Vollgeschosse sowie über die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl ist mit 0.4 festgesetzt. Dies verhindert eine zu hohe und am Übergang zur freien Landschaft nicht gewünschte Verdichtung und ermöglicht dennoch eine flexible und ausreichend hohe Ausnutzung der Grundstücke.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies stellt in Verbindung mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Firsthöhe von max. 9,50 m ein sinnvolles Maß für eine zweigeschossige Bauweise dar. Die Wohngebäude in der Umgebung wurden teilweise höher errichtet, dies soll am Ortsrand vermieden werden.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude wird die zu erstellende Erschließungsstraße (öffentlicher Anteil und dann noch zu planender und auszuweisender privater Anteil) definiert. Da noch keine Höhenangaben zur Straßenplanung vorliegen und solch eine Höhenfestsetzung nicht hinreichend bestimmt wäre, wird eine maximale untere Bezugshöhe von 162,35 m üNN festgesetzt – so hat die neu zu errichtende Erschließungsstraße von der Bestandshöhe am Übergang zum Dorfplatz (161,85 m üNN) einen Spielraum von 50 cm. Dazu wird festgesetzt, dass die Höhe 162,35 m üNN die maximale Höhe für den unteren Bezugspunkt darstellt – unabhängig von der Straßenplanung. Hiermit soll verhindert werden, dass der privat zu erstellende Erschließungsanteil ohne technische Notwendigkeit nach oben gesetzt wird, um beispielsweise mehr Wohnraum im Kellergeschoss oder Dachgeschoss zu generieren.

Die *Bauweise* wird als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, was der gebauten Umgebung entspricht.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden mit einem umlaufenden Grenzabstand von 2,50 m ausgewiesen, was eine flexible Gebäudestellung ermöglicht.

Die getroffenen Festsetzungen zu *Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen* entsprechen der dörflich geprägten Umgebung und der Umgebungsbebauung.

Die *Anzahl der Wohneinheiten* wird pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung ist vor allem für den großen Baubereich im Westen von Bedeutung: hier könnten ohne die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten ein oder mehrere Gebäude entstehen, die durch Geschosswohnungsbau eine ungewünscht hohe städtebauliche Dichte am Ortsrand mit den entsprechenden Begleiterscheinungen (ruhender Verkehr) erzeugen.

Die Freihaltung des Gewässerrandstreifens des Freudentalbaches (Gewässer 2. Ordnung) wird in der Festsetzung zu *Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses* formuliert. Ein Streifen von 5,00 m Breite ab Oberkante Böschung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, auf die Einhaltung der Vorgaben der einschlägigen Fachgesetze wird hingewiesen.

Aus der Artenschutzrechtlichen Abschätzung des Büros Bioplan, 28.07.2020, werden Vermeidungsmaßnahmen als *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* in die Festsetzungen übernommen.

Dadurch ist gewährleistet, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände nach BNatSchG begründet werden.

Zur Sicherung der Durchgrünung wird ein *Pflanzgebot* erlassen. So ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum zu pflanzen.

In der Planzeichnung wird zudem die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die private Grünfläche im nördlichen Teil des Flurstück Nr. 200/2 festgesetzt.

Nachrichtlich wird der Verlauf der Hochspannungsleitung sowie die Position des Mastes dargestellt sowie zur besseren Orientierung der Verlauf der Höhenlinien.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Es werden liberale Festsetzungen zu *Dächern und Dachaufbauten* getroffen, um eine große Flexibilität in der gestalterischen Ausbildung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig grobe gestalterische Missstände zu verhindern. Dazu werden den zulässigen Dachformen jeweils zulässige Gradzahl-Korridore für die Dachneigung zugeordnet.

Aufgrund der heterogenen baulichen Umgebung sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pulldach und Flachdach zugelassen.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie den getroffenen Höhenfestsetzungen wird eine zu große Ausnutzung des Dachgeschosses verhindert, so dass die Errichtung beispielsweise von Gauben freigestellt werden kann.

Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten sind notwendig, um allzu expressive Dachlandschaften zu verhindern.

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder als geneigte Dächer mit max. 12° Dachneigung oder als extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Übernahme der Dachform und Dachneigung des Hauptdaches, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu ermöglichen.

Örtliche Bauvorschriften zur *Gestaltung von Doppelhäusern* sind notwendig, um die gestalterische Einheit beider Doppelhaushälften zu sichern. So sind Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Farbe sowie Material der Dachdeckung zwingend aufeinander abzustimmen. Diese Einheitlichkeit muss durch gemeinsamen oder gleichzeitigen Bauantrag nachgewiesen bzw. durch Baulast für den Zweitbauenden verpflichtend gesichert werden.

Örtliche Bauvorschriften zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* werden aufgenommen, um die Versiegelung des Bodens auf ein Minimum zu reduzieren und die Vorgärten verpflichtend durchgrünt zu halten.

Die *Stellplatzverpflichtung* wird gegenüber dem in der Landesbauordnung Baden-Württemberg geforderten Stellplatz pro Wohneinheit auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass der Großteil der Haushalte über mindesten zwei PKW verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können.

Im Gestaltungsvorschlag der Bebauung sind deshalb die Garagen um 5,00 m von der Straße zurückversetzt, um den zweiten Stellplatz „automatisch“ auf dem eigenen Grundstück ausweisen zu können.

Mit der Neugestaltung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Dorfplatzes soll die derzeit vorhandene Parkfläche auf das für die öffentlichen Einrichtungen am Dorfplatz notwendige Maß reduziert werden und keine weiteren Stellplätze für private Anlieger bereitgehalten werden.

6.0 Umlegung und Kosten

Die Gemeinde ist im Besitz bzw. wird in den Besitz der Flurstück Nr. 204, 203 und 202 kommen. Das Flurstück Nr. 200/2 verbleibt beim privaten Besitzer. Die notwendigen Regelungen zur Umlegung werden in einem noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag getroffen, ebenso die Kostenübernahmeregelungen.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca.	4.513 m ²
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.511 m ²
private Grünfläche	ca.	691 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	311 m ²

Ortenberg, den



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Markus Vollmer, Bürgermeister

Planverfasser

Bebauungsplan 'Am Dorfplatz', Gemeinde Ortenberg

Artenschutzrechtliche Abschätzung -

Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Auftraggeber: Gemeinde Ortenberg
Dorfplatz 1
77799 Ortenberg

Auftragnehmer:

BIOPLAN Forschung
Planung
Beratung
Umsetzung

Nelkenstraße 10
77815 Bühl / Baden



Projektbearbeitung: LUKAS THIESS
B. Sc. Umweltnaturwissenschaften

DR. MARTIN BOSCHERT
Diplom-Biologe
Landschaftsökologe, BVDL
Beratender Ingenieur, INGBW

Bühl, Stand 28. Juli 2020

Bebauungsplan 'Am Dorfplatz', Gemeinde Ortenberg

Artenschutzrechtliche Abschätzung -

Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

1.0 Anlass und Aufgabenstellung

Für den Bebauungsplan 'Am Dorfplatz', Gemeinde Ortenberg, ist zu prüfen, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt werden können. Betroffen sind alle europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten sowie alle Anhang IV-Arten nach FFH-RL) sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (besonders geschützte und streng geschützte Arten nach BArtSchV § 1 und Anlage 1 zu § 1; diese liegt derzeit nicht vor). Die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden mitberücksichtigt, da nach dem Umweltschadengesetz Arten und ihre Lebensräume der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie bestimmte europäische Vogelarten relevant sind. Zusammen werden diese Arten als 'artenschutzrechtlich relevante Arten' bezeichnet.

Um den Aufwand zur Ermittlung der im Gebiet möglicherweise vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten in Grenzen zu halten, wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt, die jedoch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht ersetzen kann. Diese artenschutzrechtliche Abschätzung prüft, welche europäisch geschützten Arten im Gebiet vorkommen können, und leitet mögliche Konfliktpunkte her. Auf Grundlage dieser artenschutzrechtlichen Abschätzung ist zu entscheiden, ob weitere (Gelände-)Untersuchungen notwendig sind. Gleichzeitig dient sie als Grundlage für eine gegebenenfalls anzufertigende saP. Die Betroffenheit einzelner Arten kann nicht zwangsweise mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen gleichgesetzt werden. Dies bedarf gegebenenfalls einer genaueren Betrachtung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

2.0 Betrachtungsraum

Der Geltungsbereich liegt im Ortskern von Ortenberg südlich und westlich der Hauptstraße auf den Flurstücken 200/2, 202 und 203. Er besteht zum größten Teil aus Intensivgrünland, im Nordwesten befindet sich ein Bracheacker, im Osten liegen Bauerngärten. Der als befestigter Graben ausgebaute Freudentalbach quert den Geltungsbereich nahe dessen nördlicher Grenze. Der Bach führte zum Zeitpunkt der Begehung nur sehr wenig Wasser und ist teilweise verrohrt. In den freiliegenden Bereichen sind Ufer und Sohle mit großen Steinen befestigt. Entlang des Bachs wächst eine schmale begleitende Staudenflur aus Hänge-Segge, Land-Reitgras, Mädesüß, Blutweiderich und weiteren Pflanzenarten. Im Nordosten befinden



sich drei Holzpolter. In der Mitte der Fläche wachsen vier junge Apfel- und ein junger Walnussbaum, entlang des Bachs zudem zwei niedrige Pflaumenbäume und ein größerer, efeubewachsener Walnussbaum. Am östlichen Rand stehen zwei Kirschbäume mittleren Alters.

Nach Westen und Süden schließt sich kleinparzelliertes Grünland, teilweise mit Intensiv-Obstbaukulturen oder Kleingärten, an. Nach Norden und Osten hin besteht die Umgebung vorwiegend aus Wohnbebauung, im Norden auch Parkplätzen.

3.0 Vorgehensweise

Am 8. Juli 2020 fand ein Vororttermin statt, bei dem der gesamte Geltungsbereich sowie die direkte Umgebung artenschutzrechtlich betrachtet wurde.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung basiert ferner auf der Kenntnis und der teilweise langjährigen Beschäftigung der Gutachter über Verbreitung, Lebensraum bzw. Lebensweise der einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen und Arten. Außerdem wurden vor

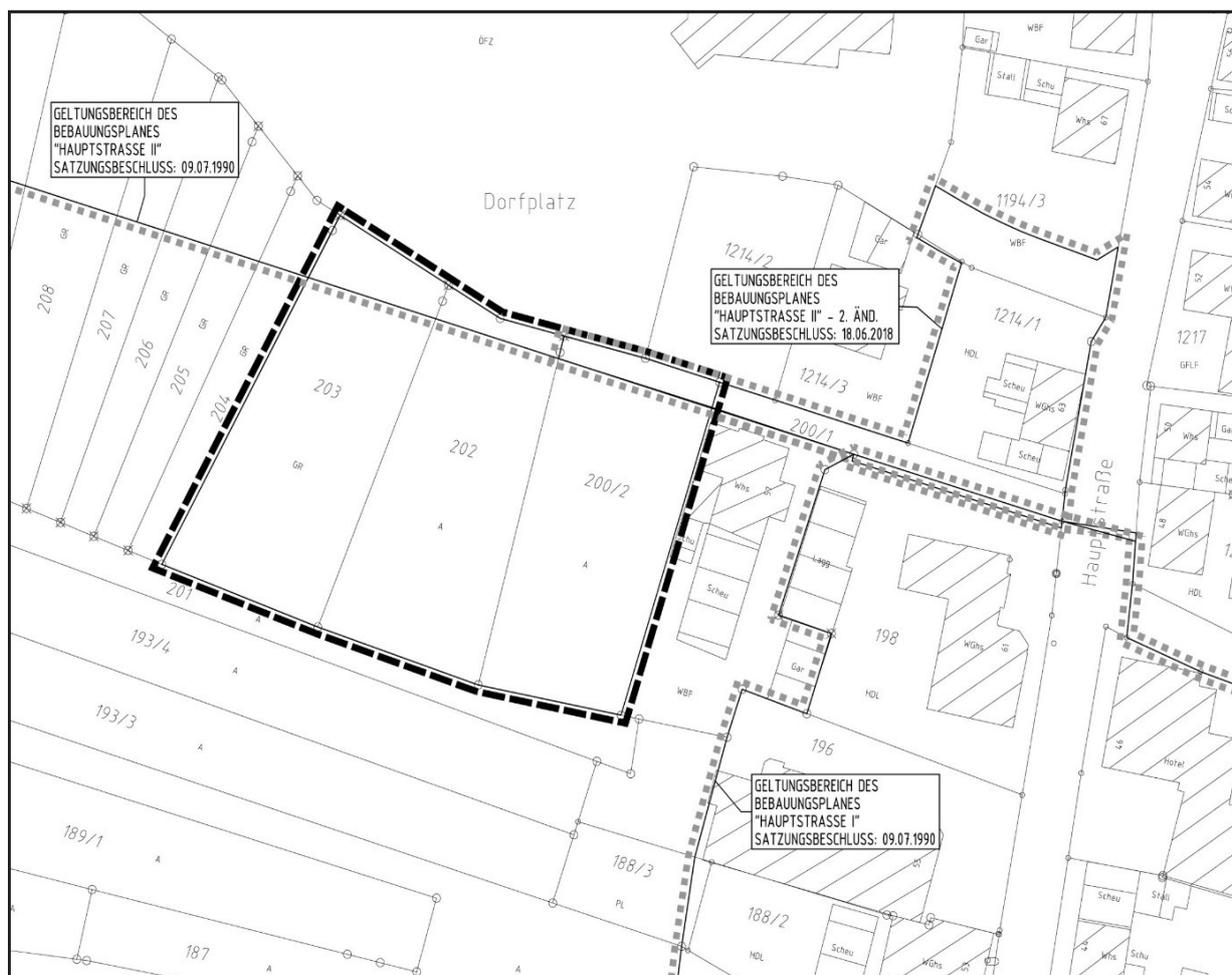
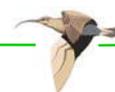


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches 'Am Dorfplatz', Gemeinde Ortenberg.



allein die Grundlagenwerke, aber auch Spezialliteratur zu einzelnen Arten, wie z.B. *Rogers Goldhaarmoos* (LÜTH 2010) und neuere Rasterkarten aus dem Internet, z.B. <http://www.schmetterlinge-bw.de> oder <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/233562/> sowie weitere Verbreitungsinformationen, u.a. aus dem Zielartenkonzept, ausgewertet.

4.0 Schutzgebiete und kartierte Biotop nach NatSchG und LWaldG

NATURA 2000-Gebiete sowie Naturschutzgebiete

Es sind keine *Natura 2000-Gebiete* oder *Naturschutzgebiete* im Einwirkungsbereich des Vorhabens ausgewiesen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete dieser Kategorien befinden sich in Entfernungen von rund vier Kilometern. Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens sind aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen.

Kartierte Biotop nach § 33 NatSchG und LWaldG

Im Geltungsbereich selbst liegen keine *kartierten Biotop*. In jeweils etwa 300 Metern Minimaldistanz befinden sich die Biotop 'Gehölzstreifen westlich Ortenberg' (175133174835) und 'Feldgehölz Freudental' (175133174817). Auswirkungen auf die Biotop durch die Umsetzung des Vorhabens sind ausgeschlossen.

5.0 Vorkommen und Betroffenheit der europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VSchRL und der FFH-Anhang II und IV-Arten

5.1 Artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Tiergruppen

1. Vögel

Bei dem Vororttermin am 8. Juli 2020 wurden im Geltungsbereich einzelne *Vogel*-Arten registriert, darunter *Türkentaube*, *Wacholderdrossel*, *Stieglitz*, *Grünfink* und *Hausperling*. In der Umgebung sowie überfliegend wurden einige weitere Arten festgestellt, u.a. *Turmfalke*, *Ringeltaube*, *Mauersegler*, *Mehl- und Rauchschnalbe*, *Bachstelze*, *Hausrotschwanz*, *Bluthänfling*, *Girlitz* und *Feldperling*.

Der Geltungsbereich selbst bietet einzelne Brutmöglichkeiten für *Vögel*, u.a. *Ringeltaube* und *Wacholderdrossel*, im großen Walnussbaum am Freudentalbach. Weitere Brutmöglichkeiten für wenig störungsempfindliche Halbhöhlenbrüter wie *Hausrotschwanz* und *Bachstelze* bestehen an den Holzpoltern im Nordosten der Fläche. Für Offenland-Bodenbrüter wie die *Feldlerche* ist der Geltungsbereich nicht geeignet, u.a. aufgrund der Größe und der Lage im Siedlungsbereich.

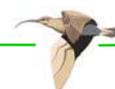
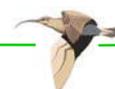


Tabelle 1: Betroffenheit und weiteres Vorgehen bei den einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen. -- keine Betroffenheit, + Betroffenheit.

artenschutzrechtlich relevante Arten/Gruppen	Betroffenheit durch		weiteres Vorgehen
artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen und Tierarten			
Vögel u.a.			
Ringeltaube	+	Tötung	VM 1, VM 2
Wacholderdrossel	+		
Hausrotschwanz	+		
Bachstelze	+		
Turmfalke	--	--	--
Mauersegler	--	--	--
Haussperling	--	--	--
Säugetiere			
Fledermäuse	+	Tötung, Störung	VM 1, VM 3
Haselmaus	--	--	--
übrige Säugetierarten	--	--	--
Reptilien			
Zauneidechse	--	--	--
Mauereidechse	--	--	--
Schlingnatter	--	--	--
übrige Reptilienarten	--	--	--
Amphibien			
Gelbbauchunke	+	Tötung	VM 4
Kreuzkröte	--	--	--
übrige Amphibienarten	--	--	--
Fische / Rundmäuler	--	--	--
Muscheln	--	--	--
Krebse	--	--	--
Pseudoskorpione	--	--	--
Wasserschnecken	--	--	--
Landschnecken	--	--	--
Libellen	--	--	--
Holzkäfer	--	--	--
Wasserkäfer	--	--	--
Schmetterlinge			
Großer Feuerfalter	--	--	--
Dkl. Wiesenknopf-Ameisenbl.	--	--	--
Nachtkerzenschwärmer	--	--	--
Spanische Flagge	--	--	--
übrige Schmetterlingsarten	--	--	--
artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose			
Farn- und Blütenpflanzen	--	--	--
Moose	--	--	--



In der Umgebung des Geltungsbereichs ergeben sich Brutmöglichkeiten für verschiedene *Vogel*-Arten in Gärten, in Bäumen und an Gebäuden. Diese können von dort aus den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzen, ebenso Arten mit größerem Raumanspruch wie *Rabenkrähe* und *Grünspecht*.

Zusammenfassend ist im Geltungsbereich nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter *Vogel*-Arten zu rechnen, allerdings dürften sehr wahrscheinlich verschiedene planungsrelevante Arten den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzen, u.a. *Turmfalke*, *Mauersegler*, *Mehl-* und *Rauchschwalbe* sowie *Haus-* und *Feldsperling*. Als planungsrelevant werden *Vogel*-Arten bezeichnet, die bundesweit (GRÜNEBERG et al. 2015) oder landesweit (BAUER et al. 2016) in einer der Rote Liste - Kategorien inklusive der Vorwarnliste gelistet sind. Ergänzt werden sie von Arten, für die das Land Baden-Württemberg eine zumindest sehr hohe Verantwortung besitzt (mindestens 20 % des bundesweiten Bestandes, BAUER et al. 2016) und die im Geltungsbereich brüten oder entscheidende Lebensraumelemente besitzen.

Bei allen direkt im Geltungsbereich bzw. direkt angrenzend brütenden *Vogel*-Arten kann davon ausgegangen werden, dass es zu einer Verbotstatverletzung durch Baufeldräumung und Bauarbeiten kommen kann, falls diese zur Brutzeit durchgeführt werden. Brütende *Vogel*-individuen, besonders aber deren Nester, Gelege und noch nicht flügge Jungvögel können u.a. durch Rodung von Gehölzen oder Abräumen der Holzpolter direkt geschädigt werden. Damit wird eine Verletzung des Verbotstatbestandes Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintreten. Durch entsprechende Maßnahmen wird dies jedoch verhindert (*VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*).

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie *Haussperling*, *Hausrotschwanz* oder *Bachstelze* neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Einige Arten könnten kurzfristig z.B. in schnell aufwachsenden Ruderalfluren brüten und die Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Die Erfüllung des Verbotstatbestandes Tötung kann für alle möglicherweise betroffenen *Vogel*-Arten durch entsprechende Maßnahmen (*VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten*) verhindert werden.

Ferner ist mit der Tötung oder Verletzung von *Vogel*individuen weiterhin in Ausnahmefällen zu rechnen, etwa durch Kollisionen mit Maschinen oder Baufahrzeugen oder durch Kollision mit Bauwerken. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für alle registrierten *Vogel*arten ist jedoch durch das Vorhaben nicht erkennbar. Die Erfüllung des Verbotstatbestandes Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist daher auszuschließen.

Bei den nicht planungsrelevanten *Vogel*-Arten handelt es sich um verbreitete und/oder häufige, nicht gefährdete Arten, die vielfach als nicht bzw. wenig störungsanfällig gelten, und



deren Erhaltungszustand ausnahmslos günstig ist. Für diese Arten ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen, insbesondere nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten, auch wenn jeweils einzelne Reviere, auch in der Nachbarschaft, (vorübergehend) aufgegeben werden könnten. Erhebliche Störungen und somit eine Erfüllung des Verbotstatbestandes der Störung lokaler Populationen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden daher für diese Vogelarten ausgeschlossen. Dies auch, obwohl die jeweiligen lokalen Populationen nicht bekannt sind, da es sich bei allen um keine seltenen Arten handelt, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust eines Revieres nicht verschlechtert.

Dies trifft auch auf eventuell in der Nachbarschaft brütende planungsrelevante *Vogel*-Arten wie *Haussperling* zu. Diese Arten sind noch vergleichsweise häufig, so dass sich auch hier bei Aufgabe einzelner Reviere der Erhaltungszustand nicht verändert.

Für die möglicherweise im Geltungsbereich und benachbart vorkommenden Arten bleibt der Lebensraum überwiegend und damit auch die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten erhalten, zum Teil werden durch die vorgesehene Bebauung neue Lebensraumelemente für diese Arten entstehen. Erhebliche Zerstörung von Lebensstätten und damit die Verletzung des Verbotstatbestandes der Zerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind daher nicht zu erkennen.

Für die auftretenden Nahrungsgäste, sowohl die nicht-planungsrelevanten als auch die planungsrelevanten *Vogel*-Arten, ist im Geltungsbereich aufgrund dessen Größe und Struktur kein essentielles Nahrungsgebiet zu erkennen, sodass eine Beeinträchtigung, aber auch eine Verletzung des Verbotstatbestandes der Zerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht gegeben ist.

2. Säugetiere

Insgesamt können in Baden-Württemberg 31 nach europäischem Recht streng geschützte Säugetierarten vorkommen. Es handelt sich hierbei um 23 Fledermausarten sowie acht weitere Arten einschließlich der verschollenen Arten. Einige dieser Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Fledermäuse

Für folgende 13 *Fledermaus*-Arten liegen Nachweise aus Ortenberg und Umgebung vor: *Breitflügel*fledermaus, *Bechstein*fledermaus, *Wasser*fledermaus, *Wimper*fledermaus, *Großes Mausohr*, *Kleine Bart*fledermaus, *Fransen*fledermaus, *Kleiner Abendsegler*, *Rauhhauf*fledermaus, *Zwerg*fledermaus, *Mücken*fledermaus sowie *Graues* und *Braunes Langohr* (LUBW 2019, Verbreitungskarten).



Am großen Walnussbaum am Freudentalbach sind ausnahmsweise potentielle Fledermausquartiere denkbar. Es wurden keine größeren Höhlen festgestellt, aufgrund des Bewuchses mit Efeu sind jedoch mögliche kleinere Höhlen, Spalten oder Risse nicht sichtbar. Eine Verletzung des Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann daher nicht ausgeschlossen werden, wird jedoch durch geeignete Maßnahmen verhindert (*VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*).

An den mittelgroßen Kirschbäumen besteht mangels Höhlen und Spalten kein Quartierpotential, weitere geeignete Strukturen fehlen. In der weiteren Umgebung sind Quartiere an größeren Bäumen und an der benachbarten Wohnbebauung möglich, diese werden jedoch durch die Umsetzung des Vorhabens nicht berührt.

Der Geltungsbereich umfasst Offenland und grenzt teilweise an offene Bereiche an, außerdem ist im Bereich des Freudentalbachs von einer erhöhten Aktivität auszugehen. Durch eine zusätzliche Beleuchtung könnte dadurch eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entstehen, was durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert wird (*VM 3 - Vermeidung von Lichtemissionen*).

Einige *Fledermaus*-Arten nutzen eventuell den Geltungsbereich als (Zwischen-)Jagdgebiet. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches, aber auch aufgrund der Struktur kann ein essentielles Jagdgebiet jedoch ausgeschlossen werden. Damit sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Haselmaus

Im Geltungsbereich ist kein geeigneter Lebensraum für die *Haselmaus* vorhanden. Ferner gibt es keine Anbindung zu größeren Gehölzbereichen oder Wald. Ein Vorkommen der *Haselmaus* ist daher auszuschließen, ebenso eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Weitere Arten

Ein Vorkommen des *Bibers* ist im Freudentalbach aufgrund der Gewässerstruktur auszuschließen. In der weiteren Umgebung sind prinzipiell Vorkommen an der Kinzig denkbar, bisher aber nicht nachgewiesen.

Weitere Arten wie *Wildkatze*, *Luchs* und *Wolf* können das Gebiet allenfalls durchwandern, es hat für sie jedoch keine essentielle Bedeutung.

Für ein Vorkommen des *Feldhamsters* liegt keine ausreichend geeignete Lebensraumausstattung vor, und das Betrachtungsgebiet befindet sich ferner außerhalb des Verbreitungsgebietes dieser Art.



Fischotter und *Braunbär* gelten in Baden-Württemberg als ausgestorben.

Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden somit für diese Arten ausgeschlossen.

3. Reptilien

In Baden-Württemberg kommen sieben *Reptilien*-Arten vor, die europarechtlich streng geschützt sind. Einige dieser Reptilien-Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Mauer- und *Zauneidechse* sowie *Schlingnatter* kommen im Naturraum und auch im Bereich von Ortenberg vor. An den Holzpoltern besteht kleinräumig geeigneter Lebensraum für die *Mauereidechse*, beim Vororttermin wurden jedoch keine Individuen dieser Art festgestellt, auch nicht in der Umgebung. Für *Zauneidechse* und *Schlingnatter* besteht im Geltungsbereich keine geeignete Lebensraumausstattung. Ein Vorkommen dieser Arten wird daher ausgeschlossen, eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten wie *Westliche Smaragdeidechse* oder *Äskulapnatter* kommen im Bereich von Ortenberg, aber auch im Naturraum nicht vor. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden somit für diese Arten ausgeschlossen.

4. Amphibien

In Baden-Württemberg kommen elf *Amphibien*-Arten vor, die europarechtlich streng geschützt sind. Die überwiegende Zahl dieser Arten ist mehr oder weniger eng an Stillgewässer gebunden. Einige dieser *Amphibien*-Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Im Geltungsbereich selbst sind keine dauerhaften Gewässer vorhanden bis auf den Freudentalbach, der jedoch aufgrund seiner Struktur keinen geeigneten Lebensraum für relevante *Amphibien*-Arten darstellt. Ferner sind keine essentiellen Landlebensräume für artenschutzrechtlich relevante *Amphibien*-Arten vorhanden.

Die *Gelbbauchunke* kommt im Naturraum und auch im Bereich von Ortenberg vor, im Geltungsbereich liegt jedoch derzeit kein geeigneter Lebensraum für diese Art vor. Die Art kann allerdings während der Baufeldräumung bzw. während der Bauphase entstehende Kleingewässer besiedeln. Vor allem frisch gebildete flache Gewässer sind als Laichplatz geeignet. Daher kann es zu einer Verbotstatbeständen kommen, was jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert wird (*VM 4 - Gelbbauchunke*).



Im Naturraum gibt es Nachweise von *Kammolch*, *Kreuzkröte*, *Kleinem Wasserfrosch* und *Springfrosch*, nicht jedoch im Bereich von Ortenberg. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie *Geburtshelferkröte*, *Wechselkröte* oder *Alpensalamander* besitzen keine Vorkommen im Naturraum. Die *Knoblauchkröte* kommt randlich im Naturraum vor, jedoch in größerer Entfernung zu Ortenberg. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden somit für diese Arten ausgeschlossen.

5. Gewässer bewohnende Arten und Gruppen - Fische und Rundmäuler, Muscheln, Wasserschnecken, Krebse, Wasser bewohnende Käfer und Libellen

Artenschutzrechtlich relevante Arten aus diesen Gruppen sind im Naturraum anzutreffen und könnten in Gewässern der Umgebung vorkommen. Im Freudentalbach sind aufgrund des naturfernen Ausbaus jedoch keine geeigneten Strukturen vorhanden, außerdem lässt die geringe Wasserführung ein regelmäßiges Trockenfallen erwarten. Daher ist nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden somit für diese Arten ausgeschlossen.

6. Pseudoskorpione

In Anhang II der FFH-Richtlinie ist *Stellas Pseudoskorpion* aufgeführt. Diese Art lebt in mulmgefüllten Baumhöhlen in Wäldern und lichten Baumbeständen. Da die Art nur schwer nachzuweisen und bisher kaum erforscht ist, fehlen genauere Angaben zu Verbreitung und Lebensraumsansprüchen. In Baden-Württemberg sind nur zwei Nachweise im Kraichgau und im Odenwald bekannt.

7. Insekten

Käfer

In Baden-Württemberg sind acht artenschutzrechtlich relevante Käferarten bekannt: fünf totholzbewohnende Käfer inklusive des *Hirschkäfers*, der ausschließlich in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt ist, zwei Wasserkäfer und ein bodenlebender Käfer.

Holzkäfer - Von den artenschutzrechtlich relevanten Holzkäfer-Arten kommt der *Hirschkäfer* im Naturraum und auch im Bereich von Ortenberg vor. Ein Vorkommen dieser Art im Geltungsbereich kann jedoch aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie *Eremit* oder *Alpenbock* kommen im Naturraum nicht vor. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden daher für diese Arten ausgeschlossen.

Wasserkäfer - siehe *Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen*



Bodenlebende Käfer - Der letzte Nachweis des *Vierzähligen Mistkäfers* für Baden-Württemberg datiert aus dem Jahr 1967 aus der südlichen Oberrheinebene; er wurde seither nicht mehr bestätigt (FRANK & KONZELMANN 2002). Betroffenheit sowie eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden daher für *bodenlebende Käfer* ausgeschlossen.

Schmetterlinge

In Baden-Württemberg sind 15 *Schmetterlings*-Arten bekannt, die europarechtlich streng geschützt sind. Elf davon sind Tagfalter- und vier Nachfalterarten.

Die artenschutzrechtlich relevanten *Tagfalter*-Arten *Großer Feuerfalter* sowie *Heller* und *Dunkler Wiesenkopf-Ameisenbläuling* kommen im Naturraum vor. Im Geltungsbereich fehlen jedoch geeignete Lebensraumstrukturen für diese Arten, so dass eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtlich relevanten *Nachfalter*-Arten *Nachtkerzenschwärmer* und *Spanische Flagge* kommen im Naturraum vor, im Geltungsbereich fehlen jedoch die jeweils notwendigen Nahrungspflanzen.

Die übrigen artenschutzrechtlich relevanten *Falter*-Arten besitzen im Geltungsbereich keinen Lebensraum bzw. kommen im Naturraum nicht vor. Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden daher für diese Arten ausgeschlossen.

5.2 Artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose

Von den artenschutzrechtlich relevanten *Farn- und Blütenpflanzen*-Arten kommen einige im Naturraum vor, jedoch aufgrund fehlenden Lebensraumes nicht im Betrachtungsgebiet.

Von den vier noch in Baden-Württemberg vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten *Moos*-Arten kommen zwei Arten im Naturraum vor: *Grünes Besenmoos* und *Rogers Goldhaarmoos*. Lebensraum besteht im Eingriffsbereich jedoch nicht. Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden daher für diese Arten und Gruppen ausgeschlossen.

6.0 Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Bäume, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden.



Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen müssen die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Allerdings dürfen die Gehölze erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden gefällt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spaltenquartieren befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen oder einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Maßnahmen müssen ergriffen werden, die verhindern, dass sich *Vogel*-Arten im Baufeld ansiedeln und bei baubedingten Arbeiten getötet oder verletzt bzw. ihre Nester oder Gelege zerstört werden. Im Zweifel ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung einzurichten.

VM 3 - Vermeidung von Lichtemissionen

Da das Gelände im Norden und Osten an Obstbaumbestände grenzt, ergeben sich durch Lichtemissionen Betroffenheiten, besonders bei *Fledermäusen*. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Geplante Lichtquellen, bevorzugt schwache LED-Beleuchtung, müssen in möglichst großer Entfernung zum Offenland angebracht werden. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung der angrenzenden Obstwiesen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.



- Insbesondere der Blauanteil im Licht lockt Insekten an und wird stark gestreut. Daher ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen zu verwenden.

VM 4 - Gelbbauchunke

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit dieser *Amphibien*-Art stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine *Gelbbauchunken* laichen können.

7.0 Gesamtgutachterliches Fazit

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

8.0 Literatur und Quellen

BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER & U. MAHLER (2017): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. - Naturschutz-Praxis, Artenschutz.

FRANK, J., & E. KONZELMANN (2002): Die Käfer Baden-Württembergs 1950 - 2000. - Naturschutzpraxis, Artenschutz 6: 290 S.

GRÜNEBERG, CH., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, Stand 30. November 2015. - Ber. Vogel-schutz 52: 19-68.

LÜTH, M. (2010): Ökologie und Vergesellschaftung von *Orthotrichum rogeri*. - Herzogia 23: 121–149.

SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE & K. SCHRÖDER (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell.



Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

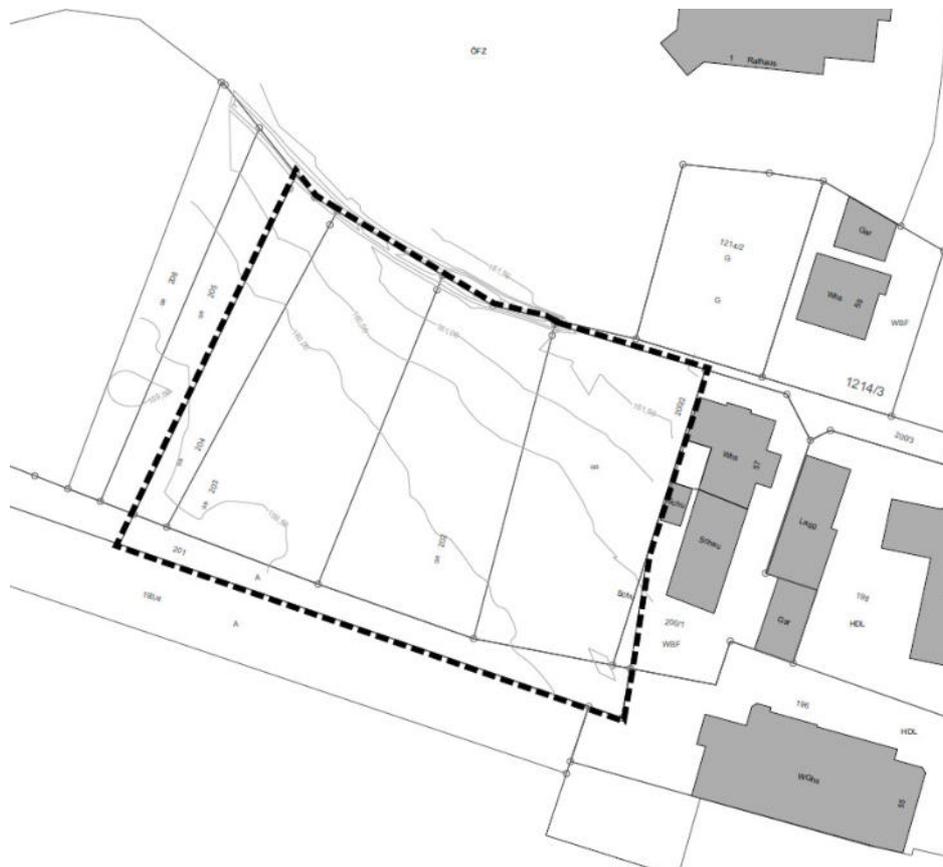
Der Gemeinderat der Gemeinde Ortenberg hat am 19. April 2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Am Dorfplatz" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB öffentlich auszulegen.

Das B-Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ebenfalls wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Dorfplatz" ist im untenstehenden Planausschnitt zeichnerisch dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.513 m².

Die im Bebauungsplan „Hauptstraße II“ (Satzungsbeschluss 19.07.1990) und in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ (Satzungsbeschluss 18.06.2018) getroffenen Festsetzungen werden – soweit die Flächen von diesem Bebauungsplan „Am Dorfplatz“ erfasst sind - vollumfänglich aufgehoben.



Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ soll kurzfristig dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger Rechnung getragen werden, nachdem in den zuletzt erschlossenen Baugebieten alle Bauplätze verkauft und bebaut sind bzw. sich in Privateigentum befinden.

Der Bebauungsplan soll die Bebauung der zentral im Ort und sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad und PKW gut erreichbaren Fläche mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Dorfplatz“ in der Entwurfsfassung vom 09.04.2021 besteht aus folgenden Teilen:

- Satzung
- Planzeichnung
- Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften
- gemeinsame Begründung

Außerdem ist beigefügt die Artenschutzrechtliche Abschätzung zum Bebauungsplan „Am Dorfplatz“, Bioplan, 28.07.2020.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wird vom

3. Mai 2021 bis 3. Juni 2021 (je einschließlich)

im Rathaus Ortenberg, Dorfplatz 1, Zimmer 23, 77799 Ortenberg während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.ortenberg.de eingestellt. Während der Auslegungsfrist können beim Bürgermeisteramt Anregungen und Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Ortenberg, 23. April.2021

Markus Vollmer
Bürgermeister

Ortenberger Amtsblatt KW 16/21

	Gemeinde Ortenberg	Vorlage	Gemeinderatssitzung 19. April 2021
bearbeitet von: Markus Vollmer		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	TOP 9

Verlängerung des Jagdpachtvertrages

Sachverhalt:

Der gemeinschaftliche Jagdbezirk Ortenberg setzt sich aus allen jagdbaren Grundstücken zusammen. Alle Eigentümer dieser Grundstücke (ca. 1.0090 Personen) bilden die Jagdgenossenschaft.

In ihrer Sitzung am 18. Februar 2016 hat die Jagdgenossenschaftsversammlung des gemeinschaftlichen Jagdbezirks Ortenberg einstimmig die Vergabe der Jagdpacht für die Dauer von sechs Jahren an Herrn Florian Schüle beschlossen. Ebenso hat sich die Jagdgenossenschaft Ortenberg eine neue Satzung gegeben und u.a. die Entscheidung über die Verlängerung bestehender Jagdpachtverträge auf den Gemeinderat übertragen (Anlage 1)

Der Jagdpachtvertrag hat eine Laufzeit von 6 Jahren und endet am 31. März 2022.

Mit Schreiben vom 14. März 2021 bittet Herr Schüle um eine frühzeitige Entscheidung über die Verlängerung des bestehenden Pachtvertrages, den er zu gleichen Konditionen weiter führen will.

Seitens der Gemeindeverwaltung sowohl hoheitlich als Körperschaft als auch als Vertretung der Jagdgenossenschaft gibt es keinen Grund das bestehende Pachtverhältnis nicht fort zu setzen. Ganz im Gegenteil: mit Florian Schüle besteht eine sehr enge Zusammenarbeit, Herr Schüle zeigt sich in allen Bereichen sehr verantwortungsbewusst und engagiert und erfüllt die Anforderungen zur allerbesten Zufriedenheit.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung des Jagdpachtvertrages bis zum 31. März 2028 zu.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:

Satzung der Jagdgenossenschaft Ortenberg

Auf Grund von § 15 Abs. 4 Jagd- und Wildtiermanagementgesetz vom 25. November 2014 (GBl. S. 550) sowie § 1 der Verordnung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zur Durchführung des Jagd- und Wildtiermanagementgesetzes (DVO JWVG) vom 2. April 2015 (GBl. S. 202) hat die Versammlung der Jagdgenossenschaft am 17. Februar 2016 folgende

S a t z u n g

beschlossen:

§ 1 Name und Sitz

Die Jagdgenossenschaft führt den Namen "Jagdgenossenschaft Ortenberg" und hat ihren Sitz im Rathaus in Ortenberg, Dorfplatz 1.

§ 2 Hinweis zur Verwendung weiblicher und männlicher Formulierungen

Um die Lesbarkeit der Satzung zu vereinfachen, wird auf die zusätzliche Verwendung der weiblichen Form verzichtet. Die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll deshalb explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden.

§ 3 Mitgliedschaft

1. Mitglieder der Jagdgenossenschaft (Jagdgenossen) sind alle Eigentümer der im gemeinschaftlichen Jagdbezirk gelegenen Grundstücke.
2. Die Mitgliedschaft zur Jagdgenossenschaft endet mit dem Verlust des Grundstückseigentums.
3. Eigentümer von Grundstücksflächen, auf denen die Jagd ruht oder aus sonstigen Gründen nicht ausgeübt werden darf, gehören der Jagdgenossenschaft nicht an.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:

§ 4 Aufgaben

Die Jagdgenossenschaft hat die Aufgabe, das ihr zustehende Jagdausübungsrecht im Interesse der Jagdgenossen zu verwalten, zu nutzen, auf den Zielen des JWVG (§ 2) angepasste Abschusspläne und Zielvereinbarungen über den Abschuss von Rehwild im Jagdrevier hinzuwirken sowie für den Ersatz des den Jagdgenossen etwa entstehenden Wildschadens zu sorgen.

§ 5 Organe

Organe der Jagdgenossenschaft sind:

1. die Versammlung der Jagdgenossen (§ 6),
2. der Gemeinderat (§ 10) als Verwalter der Jagdgenossenschaft.

§ 6 Versammlung der Jagdgenossen

1. Die Versammlung der Jagdgenossen wird vom Gemeinderat mindestens einmal in sechs Jahren einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn dies mindestens ein Zehntel der Jagdgenossen, die mindestens ein Zehntel der bejagbaren Grundflächen des gemeinschaftlichen Jagdbezirks vertreten, verlangt.
2. Die Versammlung der Jagdgenossen ist durch den Gemeinderat einzuberufen, wenn Entscheidungen im Rahmen des § 9 getroffen werden müssen.
3. Die Einberufung der Versammlung der Jagdgenossen ist vom Gemeinderat mindestens 2 Wochen zuvor ortsüblich bekannt zu geben.
4. Die Jagdgenossenschaftsversammlung ist nichtöffentlich.

§ 7 Stimmrecht und Beschlussfassung der Jagdgenossen

1. Die Abstimmung erfolgt grundsätzlich offen. Jeder Jagdgenosse hat eine Stimme.
2. Miteigentümer oder Gesamthandeigentümer können ihr Stimmrecht als Jagdgenosse nur einheitlich ausüben; die nicht einheitlich abgegebene Stimme wird nicht gezählt.
3. Beschlüsse der Jagdgenossenschaft, ausgenommen bei Wahlen, bedürfen sowohl der Mehrheit der anwesenden und vertretenen Jagdgenossen, als auch der Mehrheit der bei der Beschlussfassung vertretenen Grundfläche.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:

4. Bei Wahlen bedarf ein Beschluss nur der Mehrheit der anwesenden und vertretenen Mitglieder der Jagdgenossenschaft
5. Jeder Jagdgenosse kann sein Stimmrecht durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Vertreter ausüben.
6. Jeder anwesende Jagdgenosse oder Bevollmächtigte nach Nr. 5 kann höchstens 3 abwesende Jagdgenossen vertreten.

§ 8 Sitzungsniederschrift

1. Über die Versammlung der Jagdgenossen ist eine Niederschrift aufzunehmen, die den wesentlichen Gang der Verhandlung, den Wortlaut der gefassten Beschlüsse und das jeweilige Abstimmungsergebnis, nach Stimmen und Grundflächen, bei Wahlen nur nach Stimmen, enthält. Die Niederschrift ist vom Versammlungsleiter, der vom Gemeinderat bestimmt wird und, falls ein Schriftführer bestellt ist, auch von diesem zu unterzeichnen.
2. Zuständig für die Bestellung eines Schriftführers ist ebenfalls der Gemeinderat.

§ 9 Aufgaben der Versammlung der Jagdgenossen

Die Versammlung der Jagdgenossen beschließt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen insbesondere über:

- a) Die Verwaltung der Jagdgenossenschaft (Übertragung auf den Gemeinderat oder Wahl eines Jagdvorstands),
- b) Art der Nutzung des gemeinschaftlichen Jagdbezirks,
- c) Abrundung, Zusammenlegung oder Teilung des gemeinschaftlichen Jagdbezirks,
- d) die Verwendung des Reinertrags der Jagdnutzung,
- e) Zustimmung zur Eingliederung eines an den gemeinschaftlichen Jagdbezirk angrenzenden Eigenjagdbezirks nach § 10 Abs. 4 JWVG,
- f) die Verpachtung des gemeinschaftlichen Jagdbezirks an neue Pächter i.S.v. § 15 Abs. 4 Satz 4 JWVG und § 2 Abs. 3 DVO JWVG,
- g) den Zusammenschluss zu Hegegemeinschaften,
- h) Änderungen der Satzung
- i) die Erhebung einer Umlage

Beratungsergebnis:

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: nein: Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja nein: Enth.: |

§ 10 Gemeinderat

1. Die Verwaltung der Jagdgenossenschaft wurde nach § 15 Abs. 7 JWVG für sechs Jahre auf den Gemeinderat übertragen. Der Gemeinderat vertritt die Jagdgenossenschaft gerichtlich und außergerichtlich.
2. Der Gemeinderat kann entsprechend den Vorschriften der Gemeindeordnung den Bürgermeister und Dritte mit der Erledigung von Aufgaben aus seinem Zuständigkeitsbereich beauftragen.

§ 11 Aufgaben des Gemeinderats

1. Der Gemeinderat hat die Interessen der Jagdgenossenschaft im Rahmen des § 4 wahrzunehmen. Er ist an die Beschlüsse der Versammlung der Jagdgenossen gebunden, soweit sich diese im Rahmen der Gesetze halten.
2. Der Gemeinderat ist befugt, in eigener Zuständigkeit dringende Angelegenheiten zu erledigen und unaufschiebbare Geschäfte zu vollziehen.
3. Der Gemeinderat hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:
 - a) Einberufung und Leitung der Versammlung der Jagdgenossen,
 - b) Durchführung der Beschlüsse der Versammlung der Jagdgenossen,
 - c) Führung des Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesens, einschließlich der Bestellung eines Kassen- und Rechnungsprüfers,
 - d) Führung des Schriftwechsels und Beurkundung von Beschlüssen,
 - e) Vornahme der öffentlichen Bekanntmachungen bzw. ortsüblichen Bekanntgaben,
 - f) Verpachtung des gemeinschaftlichen Jagdbezirks, soweit die Verpachtung nicht an neue Pächter im Rahmen des § 9 Buchstabe f) erfolgt,
 - g) Abschluss einer Zielvereinbarung über den Abschuss von Rehwild im Pachtgebiet,
 - h) Entscheidung über das Einvernehmen zum Abschussplan,
 - i) Stellungnahme im Rahmen der Anhörung zu Anträgen auf Befriedung von Grundflächen aus ethischen Gründen,

§ 12 Verzeichnis der Jagdgenossen (Jagdkataster)

1. Der Gemeinderat hat ein Verzeichnis aller Mitglieder der Jagdgenossenschaft (Jagdgenos-

Beratungsergebnis:

- | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja | nein: | Enth.: |

sen), unter Angabe der jeweiligen Grundflächenanteile am gemeinschaftlichen Jagdbezirk (Jagdkataster), zu erstellen.

2. Das Verzeichnis ist jeweils mindestens vor der Einberufung einer neuen Jagdgenossenschaftsversammlung fortzuschreiben.

§ 13 Verfahren bei der Jagdverpachtung

Der gemeinschaftliche Jagdbezirk wird durch freihändige Vergabe und Verlängerung laufender Pachtverträge verpachtet.

§ 14 Abschussplanung

Soweit die Festsetzung eines Abschussplans erforderlich ist, legt der Gemeinderat den vom (von den) Jagdausübungsberechtigten für das kommende Jagdjahr (§ 18) oder für die kommenden zwei oder drei Jagdjahre aufgestellten Abschussplan auf die Dauer von einer Woche zur kostenlosen Einsichtnahme für Mitglieder der Jagdgenossenschaft aus. Er wird beim Bürgermeisteramt Rathaus in Ortenberg, Dorfplatz 1, ausgelegt und kann dort während der Sprechzeiten eingesehen werden. Ort und Dauer der Auslegung werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gegeben. Die Jagdgenossen können gegen den Abschussplan innerhalb der Auslegungsfrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat wird die Einwendungen, einschließlich eventueller Änderungsvorschläge, im Abschussplan vermerken.

§ 15 Anteil an Nutzungen und Lasten

Die Höhe der Beteiligung der Jagdgenossen an den Nutzungen und Aufwendungen der Jagdgenossenschaft richtet sich nach dem Verhältnis ihrer jagdlich nutzbaren Grundstücke zur gesamten Jagdnutzfläche des gemeinschaftlichen Jagdbezirks.

§ 16 Verwendung des Reinertrags

1. Die Versammlung der Jagdgenossen hat beschlossen, dass der Reinertrag aus der Jagdnutzung der Gemeinde Ortenberg zweckgebunden für öffentliche Ausgaben in der Feld- und Waldflur insbesondere für die Feld- und Waldwegeunterhaltung sowie die Unterhaltung des Gewässernetzes verwendet werden soll.

2. Jedes Mitglied der Jagdgenossenschaft, das diesem Beschluss nicht zugestimmt hat, kann die Auszahlung seines Anteils am Reinertrag verlangen. Der Anspruch erlischt, wenn er bis zum Ablauf eines Monats nach Bekanntmachung der Beschlussfassung nicht schriftlich oder mündlich zu Protokoll beim Gemeinderat geltend gemacht wird.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:

3. Für die Bearbeitung eines form- und fristgerecht gestellten Antrags nach Nr.2 wird eine Gebühr in Höhe von 10.- Euro pro Auszahlungsantrag erhoben und mit dem Anteil am Reinertrag verrechnet. Für die Erhebung der Gebühr gelten die Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes entsprechend. Die Zurückweisung nicht form- und fristgerecht gestellter Auszahlungsanträge erfolgt gebührenfrei.

4. Entfällt auf einen Jagdgenossen ein geringerer Reinertrag als 15.- Euro, so wird die Auszahlung erst fällig, wenn der Betrag durch Zuwachs mindestens 15.- Euro erreicht hat; unberührt hiervon bleiben die Fälle, in denen der Jagdgenosse aus der Jagdgenossenschaft ausscheidet.

§ 17 Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen sowie Kassen- und Rechnungsprüfung

1. Ein besonderer Haushaltsplan für die Jagdgenossenschaft wird nicht aufgestellt.

2. Die Einnahmen und Ausgaben der Jagdgenossenschaft sind, voneinander getrennt (Bruttoprinzip), unter Angabe von Tag (Datum) und Grund der Zahlung sowie des Zahlungspflichtigen bzw. Empfangsberechtigten in einem Kassenbuch aufzuführen. Für jedes Wirtschaftsjahr (§ 18) ist ein neues Kassenbuch anzulegen. Die Kassenbücher sind jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres mit der Ausweisung des Reinertrags abzuschließen. Die abgeschlossenen Kassenbücher sind anschließend dem vom Gemeinderat bestellen Kassen- und Rechnungsprüfer vorzulegen. Der Prüfer hat in angemessenen Zeitabständen, in der Regel jedoch spätestens nach 4 Jahren, in einer Kassenbestandsaufnahme zu ermitteln, ob der Kassenistbestand mit dem Kassensollbestand übereinstimmt, der Zahlungsverkehr, die Kassengeschäfte und die Buchführung ordnungsgemäß erledigt werden, insbesondere die Einnahmen und Ausgaben rechtzeitig und vollständig eingezogen oder geleistet werden und dem Grunde und der Höhe nach den Rechtsvorschriften und Verträgen entsprechen und der Versammlung der Jagdgenossen in deren nächsten Sitzung, über das Prüfungsergebnis, zu berichten.

§ 18 Wirtschaftsjahr

Das Wirtschaftsjahr (Jagdjahr) läuft vom 1. April bis 31. März.

§ 19 Bekanntmachungen

1. Die Einberufung der Versammlung der Jagdgenossenschaft (§ 6) und die Auslegung des Abschussplans (§ 14) werden im Amtsblatt der Gemeinde Ortenberg bekannt gegeben.

2. Im Übrigen werden die öffentlichen Bekanntmachungen der Jagdgenossenschaft im Amtsblatt der Gemeinde Ortenberg veröffentlicht.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:

Ortenberg, den 18. Februar 2016

..... (Siegel)
(für den Gemeinderat Markus Vollmer, Bürgermeister)

Vorstehende Satzung wird genehmigt.

Offenburg, den

..... (Siegel)
(untere Jagdbehörde)

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

Florian Schüle • Freudental 2 • 77799 Ortenberg

Gemeinderat Ortenberg
Jonas.lehmann@Ortenberg.de

Datum: 14.03.2021

Jagdpacht Revier Ortenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Jagdpacht für das Revier Ortenberg endet mit dem Ablauf des Monats März 2022. Schon heute möchte ich mein Interesse bekunden, dass Jagdrevier im Sinne der Gemeinde Ortenberg weiter zu führen.

Die Anfrage für die weitere Jagdpacht stelle ich schon jetzt, da meine weitere Planung für die jagdlichen Tätigkeiten; Budgetplanung, Investitionen sowie Auf- und Ausbau im Revier Ortenberg im Voraus geplant werden müssen.

Eine gute Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ortenberg erwies sich als sehr erfolgreich in der gemeinsamen Bewältigung der vielen Fahrzeugbesucher in den Wäldern, Reben und an den schönen Aussichtspunkten. Diese konnten durch Präsenz und viele Verweise etwas eingedämmt werden. Hierfür bin ich dankbar und werde dies auch weiter unterstützen, damit auch unser Wild und die Natur ihre Ruhezeit bekommt.

Das Einwecheln von Schwarzwild konnten wir in unserem Jagdbezirk gut eindämmen, sodass in den letzten Jahren kein Wildschaden in den Reben entstand. Durch das gute Miteinander auch mit den Nachbar Revieren sehe ich für die Zukunft eine gute Basis Schäden vorzubeugen. Ich denke auch hier können wir einen vollen Erfolg verzeichnen, sodass den Landwirten und Winzern geholfen ist.

Es gab einige Anrufe von Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Ortenberg, welche mir verletzte oder verendete Wildtiere, wie Fuchs, Reh und Dachs gemeldet hatten. Mit Rat und Tat habe ich mich den Gegebenheiten wie Wildunfälle, Verendung in Gartenteilen und Privatgrundstücken angenommen und konnte auch somit das Vertrauen herstellen.

Gerne bin ich Bereit das Revier in Ihrem Sinne weiter zu führen und würde mich sehr freuen weiterhin Jagdpächter in Ortenberg zu sein.

Auf eine weitere gute Zusammenarbeit freue ich mich und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Florian Schüle
Jagdpächter Ortenberg

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:

Jagdpachtvertrag

über

den gemeinschaftlichen Jagdbezirk Ortenberg

Zwischen der Jagdgenossenschaft Ortenberg, vertreten durch Bürgermeister Markus Vollmer
(Verpächter)

und

Florian Schüle, geb. am 10. Oktober 1983 in Offenburg
Wohnhaft Freudental 2, 77799 Ortenberg
(Pächter)

wird folgender Jagdpachtvertrag geschlossen:

§ 1 Allgemeines

1. Um die Lesbarkeit des Jagdpachtvertrags zu vereinfachen, wird auf die zusätzliche Verwendung der weiblichen Form verzichtet. Die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll deshalb explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden.
2. Der Verpächter verpachtet dem Pächter die gesamte Jagdnutzung auf den Grundstücken, soweit diese zu dem vorstehend bezeichneten Jagdbezirk gehören und soweit sie nicht nach § 2 dieses Vertrags von der Verpachtung ausgeschlossen sind. Eine Gewähr für die Größe und die Ergiebigkeit der Jagd wird nicht geleistet.
3. Flächen, die nicht zum Jagdbezirk gehören, aber versehentlich mitverpachtet sind, gelten als nicht mitverpachtet. Flächen, die versehentlich bei der Verpachtung ausgeschlossen wurden, kommen zu dem Jagdbezirk hinzu. Die Jagdpacht ermäßigt beziehungsweise erhöht sich dementsprechend.
4. Entfällt für die verpachtete Fläche die rechtliche Voraussetzung für einen selbständigen Jagdbezirk, so erlischt dieser Vertrag.

§ 2 Pachtgegenstand

1. Der verpachtete Jagdbezirk ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 26. Februar 2016. Der dem Vertrag beiliegende Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrags.
2. Ist die Grenze des Jagdbezirks eine Straße, ein Waldweg oder ein Wirtschaftsweg, so gilt jeweils deren Mitte als Grenze. Etwas anderes gilt, wenn die Straßen- oder Wegefläche ausdrücklich in den Jagdbezirk einbezogen ist.

Beratungsergebnis:

- | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja | nein: | Enth.: |

3. Gesamtgröße (Bruttojagdfläche) 566 ha

4. Die Jagd ruht in den befriedeten Bezirken im Sinne von §§ 14, 15 JWMG und anderen Flächen, auf denen die Jagd nicht ausgeübt werden darf (§ 40 JWMG).

5. Bejagbare Fläche (Nettojagdfläche) somit 420 ha

Diese Fläche gliedert sich in ca. 78 ha Waldfläche, ca. 340 ha Feldfläche und ca. 2 ha Gewässerfläche.

6. Verändert sich die bejagbare Fläche nach § 2 Nr. 5 dieses Vertrags um mehr als 10 %, kann eine entsprechende Anpassung des Vertrags frühestens zu Beginn des nächsten Jagdjahres vereinbart werden.

§ 3

Veränderung des Pachtgegenstands durch Abrundungen

1. Eine Änderung des Pachtgegenstands durch Abrundungen (Angliederung, Abtrennung oder Tausch) nach § 12 Abs. 2 JWMG während der Dauer des Jagdpachtvertrags ist nur mit Zustimmung des Pächters möglich (§ 12 Abs. 6 JWMG).

2. Stimmt der Pächter einer Abrundung nach § 12 Abs. 2 JWMG zu, verändert sich der Pachtgegenstand entsprechend der genehmigten Abrundung.

3. Die Jagdpacht ermäßigt oder erhöht sich entsprechend der Größe der Abrundung.

§ 4

Pachtzeit

Die Pachtzeit beginnt am 1. April 2016 und endet am 31. März 2022.

§ 5

Jagdpacht

1. Die jährliche Jagdpacht für den gemeinschaftlichen Jagdbezirk mit einer Gesamtgröße von 420 ha beträgt 1.200 Euro (in Worten eintausendzweihundert Euro) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, sofern die obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder dieses Rechtsgeschäft der Umsatzsteuer unterwerfen sollten. Der Pächter hat ab dem vom Finanzministerium jeweils bestimmten Termin zuzüglich zur jährlichen Jagdpacht nach Satz 1 die Umsatzsteuer zu entrichten. Dies gilt auch dann, wenn das für den Verpächter zuständige Finanzamt die Umsatzsteuer ihm gegenüber per Bescheid festsetzt. Insoweit kann auch eine rückwirkende Inrechnungstellung erfolgen.

2. Die Jagdpacht ist jährlich im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Jagdpachtjahres vom Pächter kostenfrei an die Gemeinde Ortenberg, IBAN DE07 6645 0050 0000 0072 12 BIC SOLADES10FG, bei der Sparkasse Offenburg / Ortenau zu entrichten.

3. Kommt der Pächter mit der Zahlung der Jagdpacht in Verzug, so ist diese Geldschuld während des Verzugs mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen.

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

4. Mehrere Pächter haften als Gesamtschuldner für die Jagdpacht nebst etwaiger Verzugszinsen und für alle sonstigen sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Verpflichtungen, auch wenn deren Verletzung von Beauftragten und Dritten im Sinne des § 7 dieses Vertrags begangen worden ist.

5. Ist die Pachtzeit nicht auf volle Pachtjahre festgesetzt, so ist für die vor dem ersten vollen Pachtjahr liegende Zeit der Preis auf volle Monate nach oben aufgerundet zu errechnen und alsbald nach Abschluss des Vertrags zu bezahlen.

§ 6 Preisgleitklausel

- entfällt -

§ 7 Beteiligung Dritter an der Jagdausübung

1. Der Pächter darf Jagderlaubnisscheine ausgeben.
2. Der Pächter hat dem Verpächter die Erteilung von Jagderlaubnisscheinen und die Bestellung von anerkannten Wildtierschützern unter Nennung der betreffenden Person anzuzeigen; der Verpächter kann innerhalb eines Monats nach Zugang der Anzeige Einwendungen erheben. In diesem Fall ist der Pächter verpflichtet, den Jagderlaubnisschein bzw. die Bestellung des anerkannten Wildtierschützers zu widerrufen.
3. Die Unter- oder Weiterverpachtung sind nur mit Zustimmung des Verpächters zulässig.
4. Die jeweilige Jagderlaubnis bedarf der Schriftform. Sie ist nur gültig, wenn sie – auch bei regionaler Aufteilung der Jagd unter den Mitpächtern – von allen Mitpächtern unterschrieben ist. Gegenseitige Bevollmächtigung ist zulässig. Die Bevollmächtigung ist dem Verpächter mitzuteilen.
5. Diese Regelungen gelten nicht für die Erlaubnis von Einzelabschüssen und für die Teilnehmer an Treib-, Drück- und sonstigen Gesellschaftsjagden.

§ 8 Wildschadensersatz

1. Der Pächter hat für den innerhalb eines Jagdbezirks entstehenden Wildschaden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vollen Ersatz bis zu 2.000,00 Euro pro Pachtjahr zu leisten. § 54 Abs. 3 JWMG bleibt unberührt. Etwa vom Verpächter geleisteter Schadenersatz über 2.000,00 Euro ist insoweit zu erstatten. Dies gilt auch für etwaige Kosten des Verfahrens in Wildschadenssachen, einschließlich des gerichtlichen Nachverfahrens.
2. Eine Wildschadensersatzverpflichtung des Pächters besteht nur nach Regelung durch außergerichtliche gütliche Vereinbarung gemäß § 57 Abs. 3 JWMG oder aufgrund gerichtlicher Entscheidung.

§ 9 Mitwirkung bei Regelungen zum Abschuss von Wildtieren

1. Pächter und Verpächter verpflichten sich, eine Zielvereinbarung über den Abschuss von Rehwild im Pachtgebiet zu treffen.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:

2. Abschusspläne werden nur noch unter den Voraussetzungen des § 35 JWMG festgesetzt.
3. Die nach § 35 Abs. 6 JWMG zu führende Streckenliste ist dem Verpächter halbjährlich vorzulegen, wenn erhöhte Wildschäden auf die Nichteinhaltung der Zielvereinbarung hindeuten.

§ 10 Wildschadensverhütung im Wald

1. Der Verpächter ist befugt, die erforderlichen Maßnahmen der Wildschadensverhütung nach billigem Ermessen zu treffen. Er wird den Pächter rechtzeitig vorher, soweit die Maßnahmen nicht unaufschiebbar sind, informieren und Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Der Pächter ist verpflichtet, die Kosten dieser Maßnahmen im Wald vollständig / zu zwei Dritteln, zu tragen.
Der Verpächter stellt dem Pächter am Ende jeden Pachtjahres die entstandenen Kosten zuzüglich der unter den Voraussetzungen des § 5 Nr.1 zu entrichtenden Umsatzsteuer in Rechnung. Der Pächter ist verpflichtet, den Kostenbetrag innerhalb von 21 Tagen nach Rechnungsstellung auf das in § 5 dieses Vertrags angegebene Konto einzuzahlen. Im Übrigen gilt § 5 entsprechend.
2. Der Verpächter wird dem Pächter im Rahmen des Zumutbaren Gelegenheit geben, erforderliche Wildschadensverhütungsmaßnahmen selbst entsprechend den fachlichen Weisungen des Verpächters beziehungsweise dessen Beauftragten auszuführen. Deren Kosten werden auf den nach Nr. 1 zu zahlenden Betrag angerechnet.
3. Der Pächter verpflichtet sich, alles zu tun, um die im Bereich des Jagdbezirks vorhandenen und neu entstehenden eingezäunten Kulturen laufend von schadensverursachendem Wild freizuhalten. Wird solches Wild innerhalb der Zäune festgestellt, hat der Pächter unverzüglich für die Entfernung des Wildes zu sorgen. Nach Ablauf einer vom Verpächter gesetzten Frist hat dieser das Recht, auf Kosten des Pächters das Austreiben des Wildes zu veranlassen. Das Recht auf Ersatz entstandenen Schadens bleibt unberührt.

§ 11 Pflicht zur Teilnahme an Drückjagden auf Schwarzwild

Der Pächter verpflichtet sich, mit seiner Jagdfläche an gemeinsamen Drückjagden auf Schwarzwild teilzunehmen. Die Notwendigkeit zur Durchführung solcher Drückjagden wird von der unteren Jagdbehörde nach Prüfung der Höhe der Schwarzwildpopulation und der Schwarzwildschäden festgestellt. Die untere Jagdbehörde kann die Koordination dieser gemeinsamen Bejagung an Dritte delegieren (z.B. Kreisjägersvereinigung, untere Forstbehörde, etc.).

§ 12 Kündigung des Vertrags

1. Der Verpächter kann den Jagdpachtvertrag vor Ablauf der Pachtzeit fristlos kündigen, wenn
 - a) der Pächter nach § 66 JWMG oder §§ 292 bis 294 des Strafgesetzbuches rechtskräftig verurteilt worden ist,
 - b) dem Pächter nach § 69 JWMG die Ausübung der Jagd rechtskräftig verboten worden ist,
 - c) der Pächter schwer gegen gesetzliche Bestimmungen über die Ausübung der Jagd verstößt,

Beratungsergebnis:

- | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja | nein: | Enth.: |

d) der Pächter trotz einmaliger Abmahnung des Verpächters wiederholt gegen Bestimmungen dieses Vertrags verstößt,

e) der Pächter mit der Bezahlung der Jagdpacht (einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer) nach vorheriger Zahlungsaufforderung oder in Rechnung gestellter Wildschadensverhütungskosten länger als 3 Monate im Verzug ist,

f) der Pächter mit der Rückvergütung von Schadenersatz oder Kosten gegenüber dem Verpächter nach § 8 Nr. 1 Sätze 3 und 4 länger als 3 Monate im Verzug ist oder

g) über das Vermögen des Pächters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dieses mangels Masse abgewiesen wurde.

2. Der Verpächter kann den Jagdpachtvertrag gegenüber dem Pächter, nach Maßgabe des § 584 BGB, mit halbjähriger Frist auf das Ende des Pachtjahres kündigen, wenn

a) der Pächter wiederholt oder gröblich gegen eine Zielvereinbarung über den Abschuss von Rehwild verstößt,

b) der Pächter einen festgesetzten Abschussplan oder Anordnungen über die Verringerung des Wildbestands wiederholt oder gröblich nicht erfüllt oder

c) der Pächter wiederholt oder gröblich gegen Rechtsvorschriften, behördliche Anordnungen oder Vorgaben des Jagdpachtvertrags zur Fütterung oder Kurrung verstößt.

3. Im Falle der Kündigung nach den Nrn. 1 und 2 hat der Pächter die Kosten einer erneuten Verpachtung zu tragen. Der Pächter ist außerdem verpflichtet, die Jagdpacht (einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer) samt etwaiger Verzugszinsen, in Rechnung gestellter Wildschadensverhütungskosten und vertraglich vereinbarter oder rechtskräftig festgestellter Wildschadensersatzes, nach Maßgabe des § 21 Absatz 2 Satz 3 JWMG, weiter zu bezahlen. Für Mitpächter gilt § 22 JWMG.

4. Wird die Jagdausübung durch Rechtsverordnung oder Satzung gemäß §§ 32 Abs. 5 oder 33 Abs. 3 Landeswaldgesetz i.d.F. vom 25.11.2014 (GBl. S. 592) auf ganzer oder einem Teil der Fläche des Jagdbezirks/Jagdbogens beschränkt, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, den Jagdpachtvertrag unverzüglich auf das Ende des Pachtjahres zu kündigen, in dem die Verordnung oder Satzung in Kraft tritt.

5. Die Möglichkeit beider Vertragsparteien, den Jagdpachtvertrag unter den Voraussetzungen des § 313 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage oder aufgrund § 314 BGB aus wichtigem Grund kündigen zu können, bleibt unberührt.

6. Im Falle der Insolvenz finden die §§ 108 ff. der Insolvenzordnung entsprechende Anwendung.

7. Der Verpächter kann den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten auf Ende des Pachtjahres kündigen, wenn der vom Verpächter zu tragende Wildschaden und die Kosten der Wildschadenverhütung zusammen im laufenden Pachtjahr mehr als 2.000,00 Euro übersteigt.

Der Pächter ist jedoch nur zur Kündigung berechtigt, wenn der Verpächter nicht bereit ist, die Differenz des Betrags des Wildschadens und der Kosten der Wildschadensverhütung zusammen, zu in Satz 1 genannten Betrag zu tragen.

§ 13 Tod des Pächters

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

Beim Tode des Pächters erlischt der Jagdpachtvertrag; § 23 JWVG findet keine Anwendung. Für Mitpächter gilt § 22 JWVG.

§ 14 Mehrheit von Pächtern

Sind am Jagdpachtvertrag, der aufgrund gesetzlicher oder vorstehender Bestimmungen im Verhältnis zu einem Pächter gekündigt oder erloschen ist, mehrere Mitpächter beteiligt, so kann der Verpächter den Jagdpachtvertrag auch gegenüber den übrigen Mitpächtern zum Ende des Jagdjahres kündigen. Ist der Jagdpachtvertrag noch nicht aufgehoben oder erloschen, so kann die Kündigung gegenüber den Mitpächtern frühestens zu dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem die Verpflichtungen des ausgeschiedenen Mitpächters erlöschen. In diesem Fall muss die Kündigung unverzüglich erfolgen, nachdem der Vertrag im Verhältnis zu dem ausscheidenden Mitpächter gekündigt oder erloschen ist.

§ 15 Schriftform

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dasselbe gilt für Erklärungen, Zustimmungen, Genehmigungen u.ä., die innerhalb des Pachtverhältnisses abgegeben oder erteilt werden.

2. Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält, gelten ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die einschlägigen jagdrechtlichen Vorschriften sowie die Bestimmungen des BGB über Pacht und Miete.

§ 16 Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird der Bestand des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch ihrem Sinn entsprechende rechtswirksame Bestimmungen zu ersetzen.

Ortenberg, 25. Februar 2016

Verpächter

Pächter

Vorstehender Vertrag ist gemäß § 18 Satz 1 JWVG angezeigt worden. Beanstandungen werden – laut Anlage – nicht erhoben.

Ort Datum

Untere Jagdbehörde

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.: