Hohberg
Mittendrin.
Diersburg · Hofweier · Niederschopfheim

Gemeinde Hohberg - Ortsteil Niederschopfheim

1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplans „Oberlohr II“ mit Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 12.04.2019

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Umweltbericht mit Anlagen

Gemeinde Hohberg - Satzung

über die 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplan „Oberlohr II“
mit Umweltbericht
in Hohberg-Niederschopfheim

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831),
§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), zum 01. März 2015 in Kraft getreten,
in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohberg am 29.04.2019 die 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplans „Oberlohr II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplans „Oberlohr II“ mit Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplans "Oberlohr II" vom 12.04.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. der 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplans, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 12.04.2019.
   b. den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 12.04.2019.

2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 12.04.2019, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 12.04.2019.
   b. den örtlichen Bauvorschriften vom 12.04.2019.

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplans „Oberlohr II“ vom 12.04.2019
2. Umweltbericht zur 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplan "Oberlohr II" mit Anlagen vom 22.11.2018
3. Übersichtskarte (ohne Maßstab)

§ 3 Ordnungswidrigkeit

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

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den 29. 04. 2019

Der Bürgermeister Klaus Jehle

GEMEINDE 5 HOHBERG

Bebauungsplan / ~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den 28. Mai 2019

LANDRATSAMT 07 ORTENAUKREIS

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Vermerk über die Rechtskraft der 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplans „Oberlohr II“ mit Umweltbericht

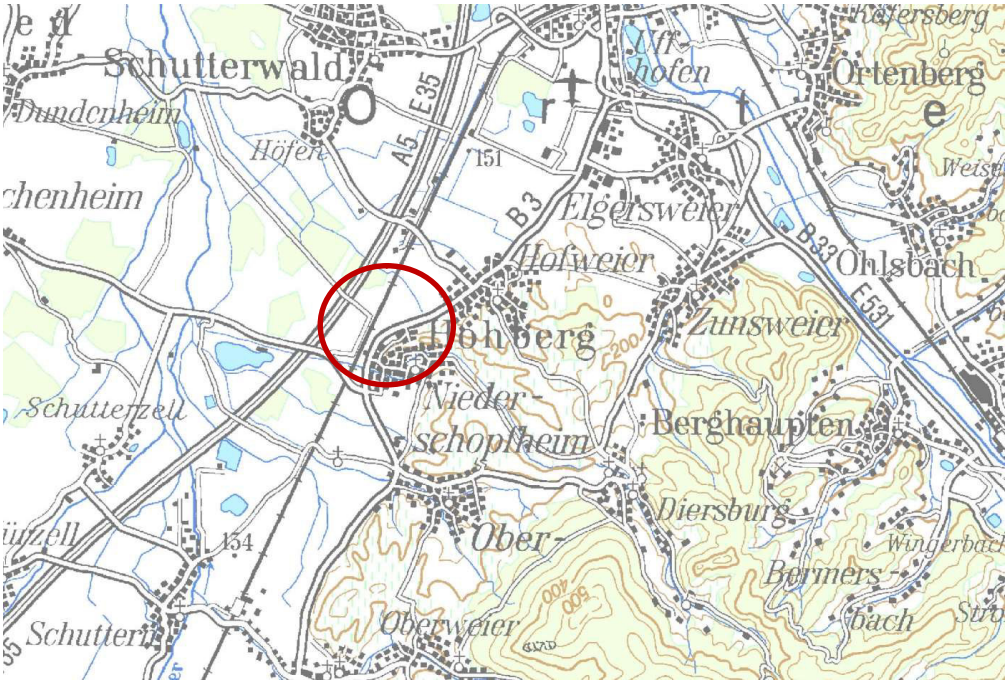
Die 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplans „Oberlohr II“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 07. 06. 2019 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den 07. 06. 2019

Der Bürgermeister Klaus Jehle

GEMEINDE 5 HOHBERG

Übersichtskarte

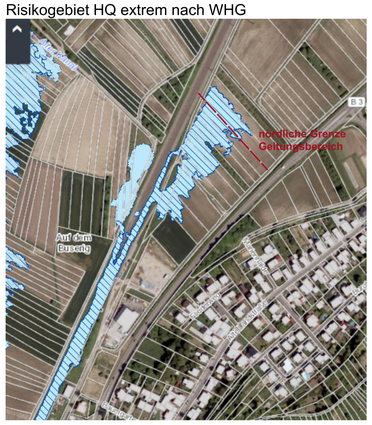


Übersichtskarte – ohne Maßstab



Luftfoto (ohne Maßstab)

Risikogebiet HQ extrem nach WHG



Kartenausschnitt LUBW - ohne Maßstab

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0.8 — Grundflächenzahl GRZ

2.4 — Geschossflächenzahl GFZ

FH 11.00 — 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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

ST — Stellplätze

WEG — Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Versorgungsanlage

Elektrizität

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

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

1. Kampfmittel
2. As "DB Schuppen Haug", Objekt Nr. 06778
3. As "DB Materialschuppen und Wagenkasten", Objekt Nr. 06779
4. As "Drehkran", Objekt Nr. 06244

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Gebäude Bestand

BLW 1 — Bereich Betriebsleiterwohnungen 1 (Betriebsleiterwohnungen zulässig)

BLW 2 — Bereich Betriebsleiterwohnungen 2 (Betriebsleiterwohnungen unzulässig)

LEK, t = 60 dB(A) — festgesetztes Emissionskontingent

Anbauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FstrG)

Nachrichtliche Übernahme

Regenwasserkanal

Schmutzwasserkanal

Leitungen E-Werk und Telekom

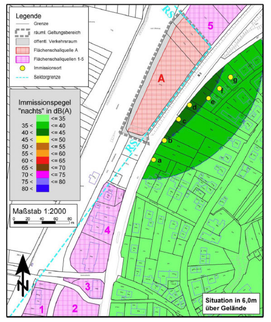
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (außerhalb des Geltungsbereichs)

Böschungsausbildung Straße

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Richtungssektor Emissionskontingente - Bereich BLW 1


Legende
Grenze
Grenze
Grenze

Textliche Festsetzungen

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 vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), 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 11. November 2014 (GBl. S. 501), zum 01. März 2015 in Kraft getreten, 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)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Ausschluss bestimmter Nutzungen
Im GEe sind auf Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
Einzelhandelsbetriebe

Im GEe sind auf Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Lärmemissionskontigente
Im südlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets - in der Planzeichnung mit BLW 1 bezeichnet - sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die unten aufgeführten Werte des Lärmemissionskontigents (LEK) nicht überschreiten:

$L_{EK, tags}$ = 60 dB(A) tags
$L_{EK, nachts}$ = 50 dB (A) nachts

Für den im Plan zum Lärmgutachten dargestellten Richtungssektor (auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen) erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von $L_{EK, zus}$ = 10 dB (A).

Die Prüfung der Einhaltung der Werte des LEK erfolgt nach dem in Abschnitt 5 der DIN 45691 (12.2006), Abschnitt 5, beschriebenen Verfahren. Für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist L_{EK} durch L_{EK} + $L_{EK, zus}$ zu ersetzen.

Im nördlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets - in der Planzeichnung mit BLW 2 bezeichnet - sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

$L_{EK, tags}$ = 63 dB(A) tags
$L_{EK, nachts}$ = 48 dB (A) nachts

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.

Es ist durch eine Immissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb den für maßgeblich schutzbedürftige Einwirkungsorte gemäß DIN 45691 ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet. Bei diesem Nachweis sind auf Grund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren zu führen.

Im südlichen Bereich (in der Planzeichnung mit BLW 1 bezeichnet) ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind."
Im nördlichen Bereich (in der Planzeichnung mit BLW 2 bezeichnet) sind die o. g. Wohnungen nicht zulässig.

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 Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ

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

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

Die zulässige maximale Firsthöhe ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße (Bahnhofstraße) in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des Grundstücks.

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

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
Die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

a abweichende Bauweise, Längenbeschränkung für Gebäude auf 50 m entfällt

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Unzulässig sind Nebenanlagen, Garagen und Carports auf der in der Planzeichnung dargestellten Anbauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), siehe auch Festsetzung 5.0.
Unzulässig sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze außerdem auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen.

5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Zwischen der Bundesstraße B 3 (gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn) und der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenze muss ein Schutzstreifen von 20 m Breite (Anbauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG) von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Auch Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind hier unzulässig.
Insbesondere sind hier auch Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig, siehe Punkt 3.0 der örtlichen Bauvorschriften.

6.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Werbeanlagen (siehe Ziffer 3.0 der Örtlichen Bauvorschriften) unzulässig.

7.0 Hochwasserangepasstes Bauen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Eine Teilfläche des Planungsgebiets (siehe Kartenausschnitt der LUBW auf der Planzeichnung) liegt nach derzeitigem Kenntnisstand und den vorliegenden Gefahrenkarten im Bereich eines Hochwasser-Risikogebiets HQ extrem.
Um die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen, ist eine hochwasserangepasste Bauweise notwendig. Die private Hochwasservorsorge liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers. Über das Informationsportal www.hochwasserbw.de sind sämtliche Informationen zur Hochwasservorsorge erhältlich.

Aus Gründen der Überflutungssicherheit sind private Grundstücke bzw. Gebäude so zu gestalten, dass im öffentlichen Raum bis zu einer Tiefe von ca. 15 cm oberflächig abfließendes Wasser keine Schäden auf den Privatgrundstücken verursachen kann.

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

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

8.2 Beleuchtung
Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Außenbereiche wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen).

8.3 Vergrämung von Mauereidechsen
Zur Vermeidung der Tötung von Mauereidechsen wird vor Beginn der Erdarbeiten eine Vergrämung der Tiere aus dem Geltungsbereich durchgeführt.
Dazu werden die Flächen des Erweiterungsbereichs durch das Mähen der Ruderalbestände und dem Entfernen von Versteckmöglichkeiten wie Schnittguthaufen, Totholz, Sand-, Kies oder Erdhalden möglichst unattraktiv für Eidechsen gemacht.

Im Geltungsbereich verbleibende Tiere werden gesichert und aus dem Geltungsbereich verbracht. Das Absammeln der Tiere erfolgt in mehreren Durchgängen, bis keine Tiere mehr nachzuweisen sind.

Um zu vermeiden, dass die Erweiterungsflächen wieder von Mauereidechsen besiedelt werden, wird vor Beginn der Vergrämung ein Reptilienschutzzaun (ca. 60 cm über OK Gelände, schwach geneigt, Unterkante ca. 20 cm eingegraben oder angeschüttet) entlang der Bahnlinie errichtet und für die Dauer der Bauzeit unterhalten.
Der Zaun wird dabei so errichtet, dass Eidechsen, die sich noch im Geltungsbereich befinden, diesen überklettern und selbständig in den Lebensraum entlang der Bahnlinie gelangen können. Dazu werden an mehreren Stellen auf der Zauninnenseite Rampen aus Erde oder Totholz angelegt.

8.4 CEF-Maßnahmen
Anlage von Steinriegeln mit Sandlinsen: Als Ersatz für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der Grabenböschungen sind Habitatstrukturen in Form eines Steinriegels im Bereich der Versickerungsmulde nordwestlich des Erweiterungsbereichs anzulegen. Der Steinriegel mit Sandlinsen kann in die Böschung der Versickerungsmulde integriert bzw. im Anschluss an die Böschungsoberkante angelegt werden und bietet Mauereidechsen zusätzliche Sonn- und Versteckplätze sowie grabbaren Boden für die Eiablage.

Ausbringen von Reisigbündeln und weiteren Totholzelementen: Auf der Böschung sowie den angrenzenden Flächen werden insgesamt drei Reisigbündel und Totholzelemente ausgebracht. Die Reisigbündel haben einen Mindestdurchmesser von 65 cm und sind mindestens 3 m lang, dicht geschichtet, mit armdicken Hölzern zur Beschwerung versehen und mit Drahtschlingen eng gebunden. Die Bündel werden gleichmäßig im Bereich der Böschungsoberkante der Versickerungsmulde verteilt.
Für die CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring zu beauftragen und durchzuführen.

9.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Auf den mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen/Verbindungssammler der Gemeinde Hohberg sowie Fernmeldeleitungen der Telekom und Stromleitungen des E-Werks) zu belastenden Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die Einrichtung von Stellplätzen und Materiallagerplätzen im Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die Leitungen jederzeit zugänglich bleiben und der Bestand oder Betrieb der Leitungen nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird.

10.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Um eine hinreichende Verminderung der Lärmeinwirkung auf schutzbedürftige Räume in Gebäuden zu erreichen, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

So sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich, der Raumnutzungsart und der Raumgröße ggf. im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen							
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	> 80
Raumarten: - Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ in dB	30	30	35	40	45	50	[1]
[1] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.							

Tabelle aus DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ (1989-11/1992-08)

Die Zuordnung der Baubereiche zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln ist aus dem Lärmgutachten (JANS, Nr. 4209.2/1292 vom 14.05.2018) zu entnehmen.

Die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Außerdem darf die geforderte Luftschalldämmung nicht durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen verringert werden.

Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, welche sich in den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes "nachts" betroffenen Fassadenabschnitten befinden und nur über diese Fassadenabschnitte natürlich belüftet werden können, müssen mittels einer mechanischen Lüftungsanlage ausreichend belüftet werden.

Da im gesamten Plangebiet von einer solchen Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" auszugehen ist, sind zum Schlafen genutzte Räume und solche mit einer Sauerstoff verbrauchenden Energiequelle generell mit einer Lüftungsanlage auszustatten.

Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren zu führen.
Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

11.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

12.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche Nr. 1 müssen aus Gründen der Gefahrenabwehr vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen entsprechende Vorsorge- bzw. Sicherstellungsmaßnahmen hinsichtlich möglicher Kampfmittel getroffen werden (siehe auch Hinweise).
Bei den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen Nr. 2 bis 4 handelt es sich um altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, dokumentiert sind (siehe auch Hinweise und Begründung).

13.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Als Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen umgesetzt. Diese Maßnahmen werden als „Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft" im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Als naturschutzrechtlichen Ausgleich wird dazu eine Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Hohberg angerechnet, die die Anlage einer Flachlandmähwiese/Nasswiese auf Flurstück Nr. 1922 der Gemarkung Hohberg, Gewann „Allmend, Murlematt" vorsieht. Der Gesamtkompensationsbedarf von 278.778 ÖP wird aus dem gemeindlichen Ökokonto als anrechenbarer naturschutzrechtlicher Ausgleich „ausgebucht".
Mit Durchführung bzw. Anrechnung der Maßnahme wird der rechnerische Nachweis der vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht.

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den 28. Mai 2019

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Hohberg, den 29.04.2019

GEMEINDE HOHBERG

Klaus Jehle, 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)

Es sind alle Dachformen zulässig.
Die Dachneigung ist bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe frei wählbar.

Die Dächer der Gebäude sind mit nichtglänzendem Material einzudecken, ausgenommen hiervon sind Solar- und Fotovoltaikanlagen.

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

Zufahrten, Stellplätze und grundstücksinterne Fußwege sind als teilweise wasserdurchlässige Befestigungen im Sinne der Regelungen der Gemeinde Hohberg zur gesplitteten Abwassergebühr (Versiegelungsart 7 – z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen in den festgesetzten privaten Grünflächen sowie in den Anbauverbotszonen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).
Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

4.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

4.1 Auf den gewerblichen Grundstücken sind Regenwasserrückhalteanlagen vorzusehen. Die Drosselabfluss-Spende qdr darf max. 15 l/s x ha Grundstücksfläche betragen.

Die geplanten Anlagen sind im Rahmen des Entwässerungsgesuchs darzustellen, zu erläutern und mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen. Siehe dazu auch "Erläuterungsbericht - Nachweis der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung", Siggelkow, 24.04.2018.

Die Rückhalteanlagen auf den Privatgrundstücken so zu gestalten, dass diese gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal gesichert sind.

4.2 Eine eventuell erforderliche Regenwasserbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers hat dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.

Im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung zur Grundstücksentwässerung ist vom jeweiligen Bauherrn das Bewertungsverfahren gemäß den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) vorzulegen.
Die daraus eventuell resultierende Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlungsanlage ist dabei im Detail mit dem Abwasserzweckverband (AZV) Raum Offenburg abzustimmen und in der Genehmigung zu fixieren.

Bebauungsplan / ~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den 28. Mai 2019

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Hohberg, den 29. 04. 2019

GEMEINDE HOHBERG

Klaus Jehle, Bürgermeister

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

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

Planverfasser

Hinweise

1.0 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.

2.0 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.

3.0 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.

4.0 Kampfmittel

Ergebnis der Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (07.01.2016): Das Untersuchungsgebiet liegt teilweise in einem bombadierten Bereich. Auf den Kriegsluftbildern sind Bombentrichter, Deckungslöcher, kleine FLAK-Stellungen und ein Bombenblindgänger-Verdachtspunkt (auf Flst.Nr. 7726 außerhalb des Geltungsbereichs) zu erkennen. Weitere Vorortmaßnahmen (Untersuchungen im Vorfeld von Bautätigkeiten) sind notwendig.

5.0 Altlastenverdächtige Flächen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten altlastenverdächtigen Flächen Nr. 2 bis 4 sind weitere Maßnahmen zur Untersuchung durch das Ingenieurbüro Zink, Lauf, geplant und auch bereits mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Herr Förster, abgestimmt. Nach Abschluss dieser Untersuchungen wird das weitere Vorgehen auf diesen Flächen festgelegt.

6.0 Provisorische Wendeanlage

In einem zweiten Erschließungsschritt ist die Anbindung des Gebiets nördlich des Geltungsbereichs an die B 3 vorgesehen. Bis zur Verwirklichung der Planungen wird eine provisorische Wendenlage für den Gewerbeverkehr sowie für die Befahrung mit einem Müllsammelfahrzeug hergestellt.



Ausschnitt Verkehrsplanung Ingenieurbüro Siggelkow, unmaßstäblich

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

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft in der jeweils geltenden Fassung.

7.0 Hinweise Deutsche Bahn AG

Der Bauherr muss etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchem Umfangs, insbesondere durch Elektrosmog, elektrische Strahlung, Funkenflug, Erschütterungen, elektromagnetische Impulse etc., die von Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb einwirken können, auf den Grundstücken entschädigungslos dulden. Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn selbst durchzuführen.

8.0 Bauen im Grundwasser

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets befindet sich eine amtliche Grundwassermessstelle (126/115-7). In der nachfolgenden Tabelle wurden mit Hilfe der Grundwasserdaten des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstelle der nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstand ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
126/115-7	147,74 (am 30.08.1976)	149,02	150,57 (am 12.01.1914)

Die in der o. g. Tabelle dargestellten Werte sind Montagswerte, d.h. der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen und damit evtl. noch höher liegen kann.
Zur Abschätzung der Grundwassermessstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenplänen zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeines
- 1.1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans
- 1.2 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben
- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und Artenschutz
- 2.3 Hochwasserrisiko-Gebiete nach Wasserhaushaltsgesetz

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
- 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
- 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse
- 4.1 Topographie, Vegetation
- 4.2 Erholungsnutzung und Landschaftsbild
- 4.3 Baubestand im Planungsgebiet und in der Umgebung
- 4.4 Eigentumsverhältnisse
- 4.5 Umweltzustand
- 4.6 Baugrund und Altlasten

5.0 Verkehr/Erschließung

6.0 Ver- und Entsorgung

7.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 7.1 Allgemeines Plankonzept
- 7.2 Art der Nutzung
- 7.3 Maß der Nutzung
- 7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 7.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- 7.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- 7.7 Private Grünflächen
- 7.8 Hochwassserangepasstes Bauen
- 7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 7.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm
- 7.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
- 7.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- 7.14 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

8.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

10.0 Statistik

11.0 Zusammenfassung Umweltbericht

1.0 Allgemeines

1.1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Bereich Niederschopfheim gerecht werden zu können, beabsichtigt die Gemeinde Hohberg die Erweiterung des Gewerbegebiets "Oberlohr II".

Die Erweiterung soll in nordöstlicher Richtung erfolgen.

In einem ersten Schritt wurden die Flurstücke bis zum Weg in die Überlegungen einbezogen. Auf dieser Basis wurde eine Vorentwurfsfassung der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erarbeitet und im Oktober 2017 durch den Gemeinderat gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB offengelegt.

In der Folge ergab sich die Möglichkeit, weitere nördlich angrenzende Flurstücke in die Bebauungsplanerweiterung mitaufzunehmen. So wurde der Geltungsbereich erweitert und eine erneute Vorentwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet.

Für die Erweiterungsflächen liegen der Gemeinde Hohberg bereits konkrete An- bzw. Umsiedlungsabsichten von lokalen Gewerbebetrieben vor.

So befindet sich der Sitz von zwei sich im Gebiet ansiedelnden Gewerbebetrieben bereits in Hohberg. In einem Fall ist eine Umsiedlung betriebstechnisch begründet, u. a. Erweiterung. Im anderen Fall muss der angemietete Betriebssitz schnellstmöglich kündigungsbedingt geräumt werden. Der Fall der beabsichtigten Neuansiedlung ist betriebstechnisch begründet, wobei der Geschäftsführer bereits in Hohberg wohnhaft ist.

1.2 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans "Oberlohr II" wird um die Flurstücke Nr. 7768 bis Nr. 7771 sowie nördlich des Weges Teilbereiche der Flurstücke 7766 und 7759 bis 7764 erweitert.

Das Planungsgebiet ist im Westen durch die Trasse der Bahn, im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, im Osten durch den Wirtschaftsweg entlang der Bundesstraße 3 und im Süden durch weitere gewerbliche Grundstücke begrenzt.



Geltungsbereich, ohne Maßstab

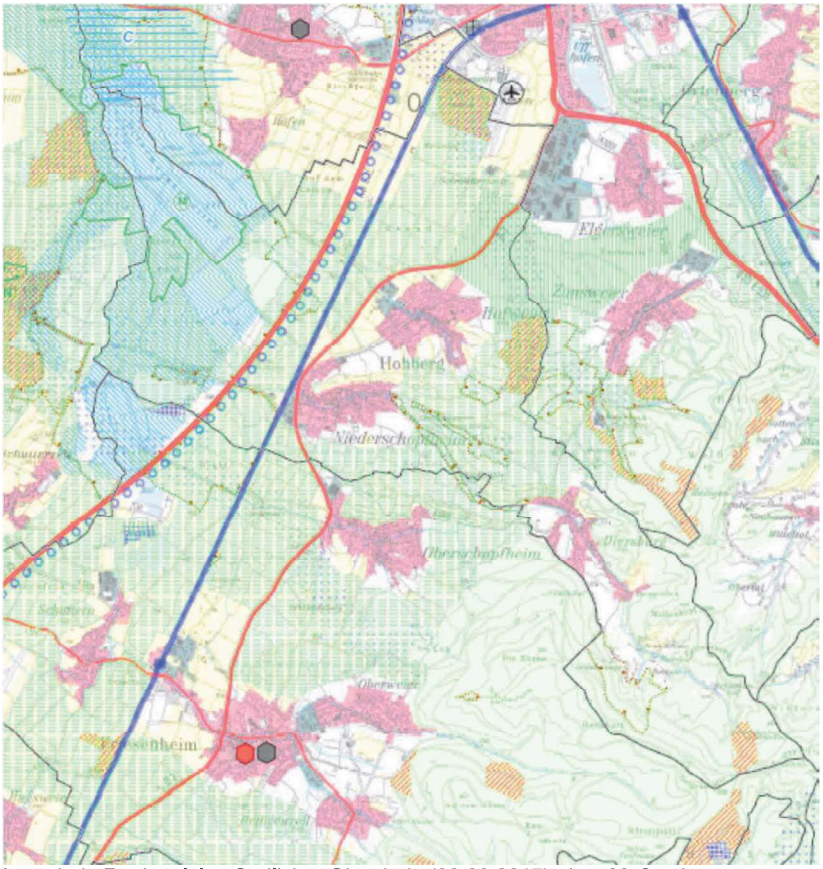
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Westen durch die Trasse der Bahn sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 7766 sowie 7759 bis 7764
- im Süden durch Flurstück Nr. 6595
- im Osten durch den Wirtschaftsweg entlang der B3, Flurstück Nr. 7767
- im Norden durch Flurstück Nr. 7758

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

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein (2017)



Ausschnitt Regionalplan Südlicher Oberrhein (22.09.2017) ohne Maßstab

In der Raumnutzungskarte erfolgt keine besondere Hervorhebung der zu überplanenden Fläche.

2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und Artenschutz

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals.

Es grenzen auch keine solchen Gebiete an das Planungsgebiet an.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Biotope nach § 32 NatSchG betroffen.

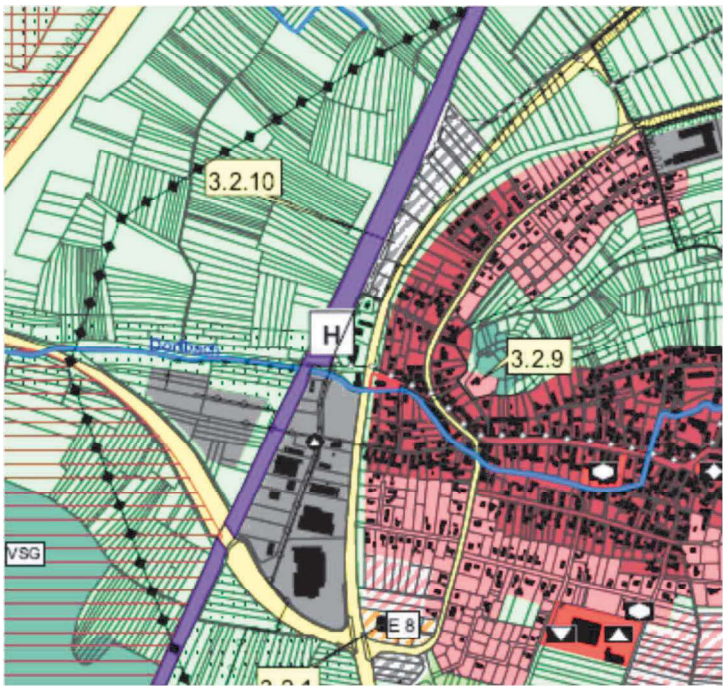
Für das Planungsgebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

2.3 Hochwasser-Risikogebiete nach Wasserhaushaltsgesetz

Das Planungsgebiet liegt mit einem kleinen Teilbereich in einem Risikogebiet nach WHG (HQ extrem). Die Abgrenzung des Risikogebiets ist im zeichnerischen Teil ersichtlich.
Eine entsprechende Festsetzung zum hochwasserangepassten Bauen ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

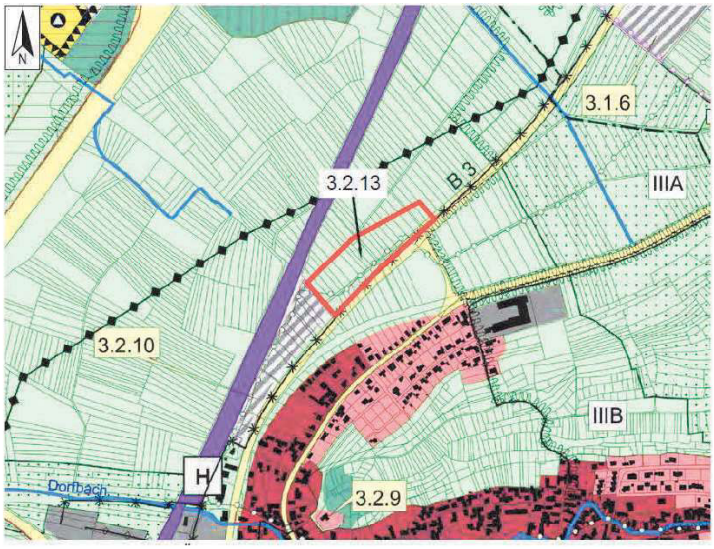
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung 2015), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung 2015) ist das Planungsgebiet größtenteils als "Gewerbliche Fläche" in Planung dargestellt, ein Teilbereich im Norden ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In das derzeit laufende Verfahren zur 2. Änderung wurde der gesamte Geltungsbereich als Fläche 3.2.13 Erweiterung Gewerbegebiet Oberlohr II in Hohberg mitaufgenommen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Unterlagen zum Verfahren der 2. Änderung, Stand 27.02.2017), ohne Maßstab

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird der seit 2007 rechtskräftige Bebauungsplan "Oberlohr II" geändert und erweitert.

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse

4.1 Topographie, Vegetation

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Niederschopfheim der Gemeinde Hohberg zwischen der Bahnlinie der Rheintalbahn und der Bundesstraße 3.
Der Erweiterungsbereich schließt nördlich an den Geltungsbereich des bereits bestehenden Gewerbegebiets "Oberlohr II" an. Die Fläche der geplanten Erweiterung beträgt ca. 1,77 ha.
Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist landwirtschaftlich genutzt. Im Westen entlang der Bahnlinie prägen Saumbereiche sowie Ruderal- und kleinere Gehölzbestände die Fläche.

4.2 Erholungsnutzung und Landschaftsbild

Dem Planungsgebiet kommt keine besondere Erholungsnutzung zu. Der Feldweg an der Westgrenze ist für die landschaftsbezogene Tages- und Feierabenderholung zwar grundsätzlich geeignet, jedoch ist der Bereich aufgrund der lärmbedingten Vorbelastung nur von geringer Bedeutung.

4.3 Baubestand im Planungsgebiet und in der Umgebung

Das Planungsgebiet ist im bestehenden Teil mit Gewerbebetrieben bebaut, im Erweiterungsteil unbebaut.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind im Besitz der Gemeinde Hohberg bzw. wurden von der Gemeinde Hohberg an interessierte Gewerbetreibende veräußert.

4.5 Umweltzustand

Der Umweltzustand und die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind im beiliegenden Umweltbericht ausgeführt.

4.6 Baugrund und Altlasten

<u>Baugrund</u>

Es wurde eine Baugrunduntersuchung für das Planungsgebiet durchgeführt (BASLER, 09/2015). Auszüge hieraus:

"Der Oberboden (Schluff, schwach humos) weist teilweise bis in eine Tiefe von 1,0 m unter Gelände etwas Ziegelbruch auf, was zumindest auf teilweise Auffüllungen im Gelände hinweist. (...) Unter diesen wohl aufgefüllten oder mit Steinen bzw. Ziegelbruch durchmischten Böden folgt der natürliche Bodenaufbau mit Auelehm (Abschwemmmassen, Schluff, Ton) über einem zunächst fein- bis mittelsandigen Schluff. In den Auelehm sind Dezimeter mächtige Sandlinsen und Torflinsen eingeschaltet. Erst in größerer Tiefe und nicht in den Schürfgruben angeschnitten sind dann die kiesigen Terrassenschottern zu erwarten. (...)

Für hoch belastete Bauwerke wird eine Tiefgründung mittels Brunnenringen oder Bohrpfählen im Schwarzwaldkies empfohlen, der mit einer Einbindung von mindestens 0,5 im dicht gelagerten, sandigen Schwarzwaldkies mit einer Bodenpressung von OEK = 300 kN/m² in Anspruch genommen werden kann. Für geringer belastete Bauwerke können die Streifenfundamente über einen Bodenaustausch mit Magerbeton auf dem mitteldicht gelagerten, fein- bis mittelsanidgen Schluff abgestellt werden, der mit einer maximalen Bodenpressung von OEK = 200 kN/m² in Anspruch genommen werden kann.

Für die Bettung von Bodenplatten kann ein bis zu 1,0 m mächtiger Bodenaustauschkörper aus abgestuftem, nicht bindigem und optimal verdichtbarem Lockergestein (Kies-Sand oder Schotter) erforderlich werden. (...)

Für eine mögliche Versickerungsanlage kann bei sorgfältig ausgeführten Erdarbeiten von folgenden Eckdaten ausgegangen werden:
Grundwasserbemessungsstand 149,90 m üNN
bei Anschluss an fein- bis mittelsandigen Schluff maximal kf ca. 3,1 * 10-5 m/s

Das Baufeld liegt nach der DIN 4149 in der Erdbebenzone 1, die geologische Untergrundklasse kann mit R und die Baugrundklasse kann mit B angenommen werden.

Altlasten

Im vorgesehenen Erweiterungsbereich des Bebauungsplans liegen drei altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, dokumentiert sind. Die drei Flächen liegen benachbart zueinander auf Flurstück Nr. 7754. Es handelt sich hierbei um Objekt Nr. 06244-Altstandort „Drehkran“, Objekt Nr. 06778-Altstandort „DB Schuppen Haug“ und Objekt Nr. 06779-Altstandort „DB Materialschuppen und Wagenkasten“.
Das Ingenieurbüro Zink, Lauf, wurde mit den weiterführenden Untersuchungen auf diesen Flächen beauftragt. Das Untersuchungsprogramm wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Herr Förster, abgestimmt.
Es wurde ein Förderantrag für die Orientierenden Untersuchungen der Flächen gestellt, der mit Bescheid vom 15.06.2018 bewilligt wurde. Die ersten Bohrungen der Orientierenden Untersuchungen wurden am 26. und 27.07.2018 vorgenommen.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Landratsamt Ortenaukreis, hat folgende Ergebnisse mitgeteilt (Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung):

"Im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes „Oberlohr II“ der Gemeinde Hohberg auf der Gemarkung Niederschopfheim sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, drei Altstandorte bekannt.

Altstandort „Drehkran“

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 7754, der Altstandort „Drehkran“, Obj.-Nr. 06244 erhoben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Altstandort durch die HPC AG Freiburg orientierend erkundet. Die Ergebnisse der Erkundung wurden am 2. Oktober 2018 im Bericht Nr. 2183320 vorgelegt. Der Altstandort wurde am 12. Oktober 2018 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“, auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Handlungsbedarf „B = Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Erdarbeiten, Abriss, Neubebauung) ist jedoch über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.

Altstandort „DB Schuppen Haug“, Flst.-Nr. 7754, Obj.-Nr. 06778

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Altstandort „DB Schuppen Haug“ durch die HPC AG Freiburg orientierend erkundet. Die Ergebnisse der Erkundung wurden am 2. Oktober 2018 im Bericht Nr. 2183320 vorgelegt. Der Altstandort wurde am 12. Oktober 2018 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“, auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Handlungsbedarf „B = Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Erdarbeiten, Abriss, Neubebauung) ist jedoch über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.

Altstandort „DB Materialschuppen und Wagenkasten“, Flst.-Nr. 7754, Obj.-Nr. 06779

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Altstandort „DB Materialschuppen und Wagenkasten“ durch die HPC AG Freiburg orientierend erkundet. Die Ergebnisse der Erkundung wurden am 2. Oktober 2018 im Bericht Nr. 2183320 vorgelegt. Der Altstandort wurde am 12. Oktober 2018 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“, auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Handlungsbedarf „B = Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Erdarbeiten, Abriss, Neubebauung) ist jedoch über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden."

5.0 Verkehr/Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt derzeit im Süden des Planungsgebiets auf die Bundesstraße 3.

Zukünftig ist die Weiterführung der Erschließungsstraße in nordöstlicher Richtung mit einer zusätzlichen Anbindung über einen neuen Kreisverkehr an die Bundesstraße 3 angedacht.

6.0 Ver- und Entsorgung

Auszüge aus dem Erläuterungsbericht - Nachweis der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, Ingenieurbüro Siggelkow, 24.04.2018

Schmutzwasserabfluss

Für den überwiegenden Teil des Gewerbegebietes ist kein Schmutzwasserkanal erforderlich. Die Hausanschlüsse werden an den vorhandenen Verbandssammler angeschlossen, der von Süd nach Nord in der geplanten Straße verläuft.

Lediglich der nördliche Bereich, insgesamt 1,27 ha, wird an einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal, DN 250, angeschlossen. dieser wiederum wird an den genannten Verbandssammler angeschlossen.

Naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Gemäß Rundschreiben des Landratsamtes Ortenaukreis vom 08.07.2005 an alle Kommunen- und Abwasserverbände im Ortenaukreis hat sich ein geänderter Umgang mit der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in der Bauleitplanung ergeben.

Danach bleibt die verbindliche Vorgabe bestehen, die verschiedenen Möglichkeiten der Versickerung im Rahmen der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung - soweit aufgrund der Geologie möglich - vollständig auszuschöpfen.

Da im Falle des Gewerbegebiets "Oberlohr II" der anstehende Boden nicht sickerfähig ist, ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen (Bodengutachten liegt vor).

Demnach ist aufgrund des o. g. Schreibens des Landratsamtes zu prüfen, ob zusätzliche Rückhaltemaßnahmen erforderlich sind, was im Folgenden näher erläutert wird.

Das geplante Gewerbegebiet kreuzt den Regenwasserentlastungskanal des Stauraumkanals "Burghalde", der von Ost nach West verläuft. In diesen sollen die geplanten Regenwasserkanäle des Gewerbegebiets angeschlossen werden. Dieser mündet nach ca. 20 m in eine westlich gelegenen Graben. Dieser verläuft entlang der östlichen Seite des Bahndammes mit einer Tiefe von 0,80 bis 1,00 m, der bei Trockenwetter kein Wasser führt. Dieser verläuft ca. 450 m in Richtung Norden bis zu einem Durchlass und kreuzt die Bahnlinie. von hier verläuft der Graben in Richtung Norden, auf der westlichen Seite des Bahndammes. Nach ca. 290 m mündet der Graben in einen von Ost nach West verlaufenden Graben, den Tieflachkanal.

Hydraulische Berechnungen ergeben, dass der Graben entlang der Bahn eine geringe Leistungsfähigkeit hat. In Absprache mit dem Abwasserzweckverband Raum Offenburg soll das anfallende Regenwasser deshalb auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Es darf nur eine Drosselabflussspende qdr = 15 l/(s x ha) weitergeleitet werden. Das anfallende Regenwasser wird demnach durch Rückhalteanlagen auf den geplanten Gewerbegebietsgrundstücken zurückgehalten. Nach Rücksprache mit dem WBA, Herrn Parden, muss deshalb kein Stresstest (LUBW - Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung) durchgeführt werden."

In den örtlichen Bauvorschriften wird eine entsprechende Festsetzung nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO (Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser) aufgenommen.

7.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Allgemeines Plankonzept

Um der Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken im Bereich Niederschopfheim gerecht zu werden, soll das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) "Oberlohr II" erweitert werden. Die Festsetzungen des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplans werden weitgehend übernommen, nachjustiert wird nur im Bereich der Lärmschutzfestsetzungen.

Da das Gebiet dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben soll, werden die im GEe allgemein zulässige Nutzung "Einzelhandel" und die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen.

7.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)* festgesetzt.

Im GEe werden Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Das vorliegende Planungsgebiet soll dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Außerdem soll die Ansiedlung von zentren- und nahbereichsrelevantem Einzelhandel verhindert werden, um eine unzulässige Agglomeration zu verhindern.

Im GEe werden desweiteren Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen, da das Gebiet dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben soll.

Die Zweckbestimmung des Gebiets wird durch den Ausschluss dieser beiden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Für das GEe werden Lärmemissionskontigente festgesetzt, die von den im GEe anzusiedelnden Gewerbebetrieben einzuhalten sind.

Im südlichen Bereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans vor Änderung, Flst. Nr. 7774/1 bis 7774/3) sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Werte des Lärmemissionskontigents (LEK) nicht überschreiten:
$L_{EK, tags}$ = 60 dB(A) tags
$L_{EK, nachts}$ = 50 dB (A) nachts

Zusätzlich wird ein Richtungssektor festgesetzt, für den ein Zusatzkontingent von $L_{EK, zus}$ = 10 dB (A) gestattet wird. Der Richtungssektor wird auf der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegeben.

Im nördlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:
$L_{EK, tags}$ = 63 dB(A) tags
$L_{EK, nachts}$ = 48 dB (A) nachts

Im Gutachten des Büros für Schallschutz Dr. Jans (Nr. 4209.2/1227 vom 05.10.2015 sowie Ergänzungen dazu) wird detailliert beschrieben, wie die Emissionskontingente für den Erweiterungsbereich ermittelt wurden.

Desweiteren werden Vorgaben zum planungsrechtlichen Nachweis der zu erwartenden Immissionen und Emissionen gemacht.
Demnach erfolgt die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.

Es ist durch eine Immissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb den für maßgeblich schutzbedürftige Einwirkungsorte gemäß DIN 45691 ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet.

Aufgrund des Umstandes, dass im Erweiterungsbereich die im Rahmen der Bauleitplanung für die Beurteilung der Lärmeinwirkung durch Fahrzeugverkehr auf der B3 und der Rheintalbahntrasse heranzuziehenden Orientierungswerte z. T. erheblich überschritten werden, können keine "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" zugelassen werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind und passive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen, sind Wohnungen in diesem Bereich unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig bleiben die o. g. Wohnungen im südlichen, im Bestandsgeltungsbereich liegenden Bereich des Bebauungsplans.

Die weiteren notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen werden unter Punkt 7.10 erläutert.

7.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend definiert werden.

Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, dies entspricht der Festsetzung im Bestandsbebauungsplan.

Zusätzlich wird eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen GFZ für Gewerbegebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch diese Festsetzung wird eine theoretisch mögliche Überschreitung der laut § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GFZ durch eine maximale Ausnutzung der GRZ sowie der Gebäudehöhe bei Planung mehrerer Geschosse ausgeschlossen.

Die Höhenfestsetzungen für die Gebäude werden ebenfalls aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen, so ist eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig.

Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte und Grundstücksmitte. Als Firsthöhe gilt das Maß von diesem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, diese Festsetzung wird aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen. Eine maximale Gebäudelänge wird nicht festgesetzt, es wird lediglich ausgesagt, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baubereich mit 2,50 m Abstand umlaufend zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Einzig im Bereich der Anbauverbotszone Bundesstraße wird der Grenzabstand vergrößert, um den gesetzlich notwendigen Abstand zur Bundesstraße zu gewährleisten.

So besteht maximaler Spielraum bei der Anordnung der Gebäude

Im Erweiterungsbereich nördlich des Weges muss aufgrund der Lage des Verbindungssammlers (in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen) der Baubereich in zwei Teile aufgeteilt werden.

7.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baubereiche zulässig. Damit wird eine flexible Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

Unzulässig sind Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen lediglich in der Anbauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (in der Planzeichnung rot schraffiert) sowie in den festgesetzten privaten Grünflächen.

7.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zwischen der Bundesstraße B3 (gemessen vom Rand der befestigen Fahrbahn) und der Baugrenze muss ein Schutzstreifen von 20 m Breite von jeglicher Bebauung freigehalten werden (Anbauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz). Insbesondere dürfen in diesem Schutzstreifen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Nebenanlagen, Carports, Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

7.7 Private Grünflächen

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs (Bestandsbebauungsplangebiet) ist eine private Grünfläche festgesetzt, in der bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Stellplätze etc. unzulässig sind.
Im Erweiterungsbereich ist nördlich des Weges eine private Grünfläche festgesetzt, auf der ebenfalls bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Stellplätze etc. unzulässig sind.

7.8 Hochwasserangepasstes Bauen

Nach derzeitigem Kenntnisstand und dem vorliegenden Kartenmaterial liegt eine Teilfläche des Planungsgebiets im Bereich eines Hochwasserrisiko-Gebiets HQ extrem. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend der Vorgaben der Landesregierung notwendig ist.
Außerdem wird eine Festsetzung zum Überflutungsschutz aufgenommen, um sicherzustellen, dass abfließendes Oberflächenwasser im öffentlichen Raum bis zu einer Höhe von 15 cm keine Schäden an privaten Grundstücken und/oder Gebäuden verursachen kann.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die textlichen Festsetzungen stellen die planungsrechtliche Umsetzung der im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Gebot zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Landschaftsfunktionen durch die geplanten Vorhaben formulierten Ziele im Bebauungsplangebiet dar.

So werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz zeitliche Beschränkungen für Rodungsarbeiten sowie die Vergrämung von Mauereidechsen vor Baufeldfreimachung festgesetzt. Außerdem muss ein Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen geschaffen wird, was als CEF-Maßnahmen festgesetzt wird.

Die Verwendung von Beleuchtungsanlagen wird festgesetzt, durch die das Anziehen nachtaktiver Insekten minimiert wird.

7.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde sowie anderer Ver- und Entsorgungsträger von Bebauung freizuhalten sind. In diesen Bereich verlaufen die Verbindungssammler Regenwasser und Schmutzwasser der Gemeinde Hohberg sowie Leitungen der Telekom und des Elektrizitätswerks.

Bauliche Anlagen sowie tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Stellplätze und/oder Materiallagerplätze können auf diesen Flächen eingerichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass die Leitungen jederzeit zugänglich bleiben und der Bestand oder Betrieb der Leitungen nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird.

7.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zusammenfassung Schallschutzgutachten (DR. JANS, Nr. 4209./1292 vom 14.05.2018):

"Die Gemeinde Hohberg plant die 1. Änderung des Bebauungsplans "Oberlohr II". In der vorliegenden Ausarbeitung wurden für die innerhalb des gesamten zukünftigen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Teilflächen (...) Emissionskontingente ermittelt, welche im Hinblick auf die Lärmentwicklung zulässige Nutzung der betrachteten Fläche während der Tages- und Nachtzeit begrenzen. Diese Emissionskontingente werden in den Abschnitten 4.4 bzw 6.1 genannt.

Kriterium für die Ermittlung dieser Werte war die Einhaltung der Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 (6) an potentiell schutzbedürftigen Lärmeinwirkungsorten in der Nachbarschaft des erweiterten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Oberlohr II".

Ferner wurde in der vorliegenden Ausarbeitung untersucht, welche Lärmeinwirkung durch den Fahrzeugverkehr auf der B 3 und der Rheintalbahntrasse innerhalb des zukünftigen Plangebiets verursacht wird. Es wurde nachgewiesen, dass die im Rahmen der Bauleitplanung für eine Beurteilung der Lärmeinwirkung heranzuziehenden Orientierungswerte von Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 z. T. erheblich überschritten werden.

Da laut Mitteilung des Auftraggebers die Durchführung "aktiver" Schallschutzmaßnahmen entlang des westlichen Fahrbahnrandes der B 3 nicht in Frage kommt und der am östlichen Trassenrand der Rheintalbahn vorgesehene Schallschirm eine relevante Abschirmwirkung lediglich für den potentiellen Erdgeschossbereich bewirkt, muss durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume übertragende Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 (12) dienenden resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Anlagen 15 bis 20 grafisch dargestellt. Grundsätzlich gelten für alle schutzbedürftigen Räume die in Anlage 15, 16 und 19 gezeigten Außenlärmpegel, lediglich für zum Schlafen genutzte Räume sind die Darstellungen in den Anlagen 17, 18 und 20 zu berücksichtigen."

Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens wurden im Erweiterungsbereich Betriebsleiterwohnungen komplett ausgeschlossen (siehe Punkt 7.2). Im ursprünglichen Geltungsbereich sind Betriebsleiterwohnungen weiterhin ausnahmsweise zulässig – die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte zur Lärmeinwirkung auf schutzbedürftige Räume innerhalb des Gebäudes sowie auf Außenwohnbereich ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Um eine hinreichende Verminderung der Lärmeinwirkung auf schutzbedürftige Räume in Gebäuden zu erreichen, müssen weitere passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

So sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich, der Raumnutzungsart und der Raumgröße ggf. im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Einbau von Lüftungseinrichtungen getroffen.

Die jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem Lärmgutachten (DR. JANS 2015) zu entnehmen.

7.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

7.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst muss die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche Nr. 1 aus Gründen der Gefahrenabwehr vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen entsprechende Vorsorge- bzw. Sicherstellungsmaßnahmen hinsichtlich möglicher Kampfmittel getroffen werden. In den Hinweisen werden die weiteren Ergebnisse der Luftbildauswertung aufgeführt.

Die gekennzeichneten Flächen Nr. 2 bis Nr. 4 sind altlastenverdächtige Flächen und werden deshalb im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. In den Hinweisen wird die weitere Vorgehensweise hinsichtlich dieser Flächen erläutert.
Es wurde ein Förderantrag für die Orientierenden Untersuchungen der Flächen gestellt, der mit Bescheid vom 15.06.2018 bewilligt wurde.
Die ersten Bohrungen der Orientierenden Untersuchungen werden am 26. und 27.07.2018 vorgenommen.

7.14 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Als Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen umgesetzt. Diese Maßnahmen werden als „Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Als naturschutzrechtlichen Ausgleich wird dazu eine Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Hohberg angerechnet, die die Anlage einer Flachlandmähwiese/Nasswiese auf Flurstück Nr. 1922 der Gemarkung Hohberg, Gewann „Allmend, Murlematt“ vorsieht. Der Gesamtkompensationsbedarf von 278.778 ÖP wird aus dem gemeindlichen Ökokonto als anrechenbarer naturschutzrechtlicher Ausgleich „ausgebucht“.
Mit Durchführung bzw. Anrechnung der Maßnahme wird der rechnerische Nachweis der vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht.

Die Maßnahme wurde mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Untere Naturschutzbehörde, abgestimmt. Die Untere Naturschutzbehörde hat die naturschutzfachliche und naturschutzrechtliche Zustimmung erteilt.
Eine rechtliche Sicherung per öffentlich-rechtlichen Vertrag wird von der UNB nicht gefordert.
Die Maßnahme wird in das gemeindliche Ökokonto eingebucht und den beiden Bebauungsplänen „Oberlohr II“ und „SO Feuerwehr/Bauhof) zugewiesen.

8.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Dächer

Entsprechend der Festsetzungen im derzeit gültigen Bebauungsplan sind alle Dachneigungen und Dachformen zulässig, soweit die maximale Firsthöhe eingehalten wird.

Aufgrund der heterogenen Nutzungsanforderungen an Gewerbegebäude entspricht dies den Bedürfnissen der Grundstücksbesitzer.

Um den angrenzenden Schienen- und Fahrzeugverkehr nicht zu gefährden, werden glänzende Materialien von der Verwendung ausgeschlossen. Hiervon ausgeschlossen sind Fotovoltaik- und Solaranlagen.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Sicherung einer möglichst geringfügigen Versiegelung wird folgende Festsetzung getroffen:

Zufahrten und Stellplätze sowie grundstücksinterne Wege sind als teilweise wasserdurchlässige Befestigungen im Sinne der Regelungen der Gemeinde Hohberg zur gesplitteten Abwassergebühr (Versiegelungsart 7 – z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

Dabei wird zusätzlich die Festsetzung aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan zur Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen übernommen.

Werbeanlagen

Um zu vermeiden, dass unangemessen große und/oder den Straßenverkehr gefährdende Werbeanlagen errichtet werden, werden folgende Festsetzungen getroffen: Unzulässig sind Werbeanlagen in den privaten Grünflächen sowie in der Anbauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz. Außerdem unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Im vorgelegten und mit den zuständigen Stellen abgestimmten Konzept zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird erläutert, dass der Graben entlang der Bahn, in den das Regenwasser aus dem Gebiet aufgrund mangelhafter Versickerungsfähigkeit der Böden eingeleitet werden soll, eine geringe Leistungsfähigkeit hat. Entsprechend sind auf den gewerblichen Grundstücken Regenwasserrückhalteanlagen mit einer max. Drosselabfluss-Spende qdr von 15 l/s x ha Grundstücksfläche vorzusehen. Außerdem sind die Rückhalteanlagen so zu gestalten, dass sie gegen Rückstau gesichert sein.

Darüber hinaus sind werden Festsetzung zur eventuell notwendigen Regenwasserbehandlung getroffen.

Außerdem werden Hinweise zum Genehmigungs- und Abstimmungsverfahren mit den zuständigen Stellen gegeben.

9.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

Es wird keine Umlegung notwendig, die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde bzw. im Privatbesitz.

10.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 26.006 m²
davon	
GEe	ca. 20.964 m²
Verkehrsfläche	ca. 3.953 m²
private Grünfläche	ca. 1.089 m²

11.0 Zusammenfassung Umweltbericht - IUS Weibel & Ness 07/2018

Die Gemeinde Hohberg beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Erweiterung des Gewerbegebietes Oberlohr II auf derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Niederschopfheim der Gemeinde Hohberg zwischen der Bahnlinie der Rheintalbahn und der Bundestraße 3 nach Offenburg bzw. Friesenheim und schließt nördlich an den Geltungsbereich des bereits bestehenden Gebiets „Oberlohr II“ an. Die Fläche der geplanten Erweiterung beträgt insgesamt rd. 1,77 ha. Der überwiegende Teil der Erweiterungsfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Westen entlang der Bahnlinie prägen Saumbereiche sowie Ruderal- und kleinere Gehölzbestände die Fläche.

Gemäß Entwurf des Bebauungsplans wird das Plangebiet als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ nach § 8 (BauNVO) festgesetzt, in dem gewerbliche Nutzung stattfinden soll. Für das Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgelegt.

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) in dem eingeschränkten Gewerbegebiet, deren Geräusche die unten aufgeführten Werte des Lärmemissionskontingents (LEK) im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nicht überschreiten:

- für den südlichen Bereich BLW 1 (Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig)

LEK,tags = 60 dB(A) tags

LEK,nachts = 50 dB(A) nachts

- für den nördlichen Bereich BLW 2 (Betriebsleiterwohnungen unzulässig)

LEK,tags = 63 dB(A) tags

LEK,nachts = 48 dB(A) nachts

Die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind frei wählbar, die maximale Firsthöhe beträgt 11,00 m, es sind alle Dachformen zulässig. Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, eine Längenbeschränkung der Gebäude auf 50 m entfällt.

Durch vorhabensbedingte Versiegelungen und Befestigungen wird die Leistungsfähigkeit des Bodens auf einer Fläche von überschlägig rd. 1,68 ha erheblich beeinträchtigt (Nettoneuversiegelung). Es handelt sich dabei um tiefgründige Böden mit einer sehr hohen natürlichen Feldkapazität (nFK) und einer hohen Kationenaustauschkapazität (KAK). Außerdem sind sie aufgrund ihres hohen Wasserspeichervermögens von besonderer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, aufgrund ihres Feinteilanteiles von besonderer Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe und aufgrund der Nährstoffverfügbarkeit bzw. hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit von besonderer Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen.

Die Erweiterungsflächen werden derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Aufgrund der Strukturarmut und der intensiven Nutzung ist ihre naturschutzfachliche Bedeutung gering. Der Bereich an der Grenze des Geltungsbereichs zur Bahnlinie hin mit den Saum- und Ruderalbiotopen und einzelnen Hecken sowie die sonnenexponierten Böschungen des Grabens sind aufgrund ihrer Lebensraumeignung für die Mauereidechse von besonderer Bedeutung. Aufgrund des vollständigen Verlustes der Lebensraumfunktionen stellt die Versiegelung und Überbauung der Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope dar.

Für die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch (Gesundheit und Erholung/Freizeit) sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind u.a aufgrund der Vorbelastungen durch die intensive Nutzung, der Lage an der Bahnlinie sowie unmittelbar im Abschluss an das bestehende Gewerbegebiet, erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Es werden Maßnahmen formuliert, mit denen die zu erwartenden Auswirkungen der Planung vermieden bzw. gemindert werden. Diese werden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

Für die zusammenfassende Bewertung des mit der geplanten Bebauung/Versiegelung/ Flächenumwidmung verbundenen Gesamteingriffs wird eine Flächenbilanzierung der Schutzgüter Boden und Pflanzen (Biotoptypen) entsprechend der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2010) vorgenommen.

Schutzgutübergreifend verbleibt ein rechnerischer Gesamt-Kompensationsdarf von 278.778 ÖP, der außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen ist.

Als naturschutzrechtlichen Ausgleich wird dazu eine Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Hohberg angerechnet, die die Anlage einer Flachlandmähwiese/Nasswiese auf Flurstück Nr. 1922 der Gemarkung Hohberg, Gewann „Allmend, Murlematt" vorsieht. Der Gesamtkompensationsbedarf von 278.778 ÖP wird aus dem gemeindlichen Ökokonto als anrechenbarer naturschutzrechtlicher Ausgleich „ausgebucht".

Mit Durchführung bzw. Anrechnung der Maßnahme wird der rechnerische Nachweis der vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht.

Durch die textlichen Festsetzungen sowie die zusätzlich formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Ökokontos können planungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen und ersetzt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt im Bebauungsplan.

Hohberg, den 29.04.2019

GEMEINDE HOHBERG

Klaus Jehle, Bürgermeister

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

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

Planverfasser

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans am 07.06.2019 in Kraft getreten.
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.
Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planalternativen zu erstellen.
Auf die gemeinsame Begründung, den Umweltbericht sowie die tabellarische Auswertung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verwiesen.

1.0 Ziel und Zweck der Planung, Planungsalternativen

1.1 Ziel und Zweck der Planung
Um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken gerecht werden zu können, verfolgt die Gemeinde Hohberg ein dezentrales Konzept. So sollen in jedem der drei Ortsteile Gewerbegrundstücke vorgehalten werden.
Um die Nachfrage im Ortsteil Niederschopfheim befriedigen zu können, hat die Gemeinde Hohberg das bestehende Gewerbegebiet „Oberlohr II“ erweitert. Für diese Erweiterungsflächen liegen bereits konkrete An- bzw. Umsiedlungsabsichten von lokalen Gewerbebetrieben vor.

1.2 Planungsalternativen
In Niederschopfheim sind derzeit im Flächennutzungsplan keine weiteren Gewerbeflächen ausgewiesen. Mit der Fläche „Oberlohr II“ und „Südlich der Alten Landstraße“ sind zwei Gewerbeflächen als „in Planung“ ausgewiesen.
Das bestehende Gewerbegebiet „Oberlohr“ ist vollständig bebaut und kann auch nicht sinnvoll erweitert werden. Das Gelände der ehemaligen Badenia-Steppwarenfabrik bietet ebenfalls keine weiteren Baulandreserven.
Eine Entwicklung der Flächen „Südlich der Alten Landstraße“ hätte für den aktuellen Bedarf nicht ausgereicht, so dass auf eine weitere Prüfung als Alternative verzichtet wurde.
Im derzeit laufenden Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde die gesamte Erweiterungsfläche „Oberlohr II“ als Fläche 3.2.13 mitaufgenommen.

2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Bestand
Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Niederschopfheim zwischen der Bahnlinie der Rheintalbahn und der Bundesstraße 3 und schließt nördlich an den Geltungsbereich des bereits bestehenden Gebiets „Oberlohr II“ an. Die Fläche der Erweiterung beträgt ca. 1,77 h und wurde bislang landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als „Regionaler Grundwasserschonbereich“ ausgewiesen (Plansatz 3.3.1), darüber hinaus bestehen jedoch keine rechtsverbindlichen Widmungen für das Plangebiet.

Das Plangebiet wird als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO festgesetzt, zusätzlich werden Lärmemissionskontigente (LEK) festgesetzt.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand
Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans wurden untersucht und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Durch entsprechende Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, können die nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet minimiert werden.

Durch die vorhabensbedingten Versiegelungen und Befestigungen wird die Leistungsfähigkeit des Bodens auf einer Fläche von rund 1,68 ha erheblich beeinträchtigt (Nettoneuversiegelung). Es handelt sich um tiefgründige Böden mit einer sehr hohen natürlichen Feldkapazität (nFK) und einer hohen Kationenaustauschkapazität (KAK).

Außerdem sind sie aufgrund Ihres hohen Wasserspeichervermögens von besonderer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, aufgrund ihres Feinanteiles von besonderer Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe und aufgrund der Nährstoffverfügbarkeit bzw. hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit von besonderer Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzungen und der daraus folgenden Strukturarmut ist die naturschutzfachliche Bedeutung der Flächen gering. Lediglich der Bereich zur Bahnlinie hin mit den Saum- und Ruderalbiotopen sowie einzelnen Hecken und sonnenexponierten Böschungen sind aufgrund ihrer Lebensraumeignung für die Mauereidechse von besonderer Bedeutung. Aufgrund des vollständigen Verlusts der Lebensraumfunktionen stellt die Versiegelung und Überbauung dieser Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope dar.

Für die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch (Gesundheit und Erholung/Freizeit) sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind u.a. aufgrund der Vorbelastungen durch die intensive Nutzung, der Lage an der Bahnlinie sowie unmittelbar im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

2.3 Ausgleich
Um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung vermeiden bzw. mindern zu können, werden Maßnahmen formuliert, die als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan integriert werden.
Schutzgutübergreifend wird außerdem ein Gesamt-Kompensationsbedarf errechnet. Der vollständige Ausgleich kann im Planungsgebiet jedoch nicht erreicht werden, deshalb wird eine Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Hohberg im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet (Anlage einer Flachlandmähwiese/Nasswiese auf dem Flurstück Nr. 1922 der Gemarkung Hohberg, Gewann „Allmend, Murlematt“) – siehe dazu auch die Ausführungen im Umweltbericht.

2.4 Artenschutz
Im Planbereich war das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten und deren Lebensstätten nicht von vorneherein ausgeschlossen. Entsprechend war im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu klären, ob es durch die Inanspruchnahme der Fläche zum Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen kann. Aufgrund der Habitatstruktur waren Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten (insbesondere Bodenbrüter) und Reptilien (Eidechsen) denkbar.

Während keine Vogelbruten nachgewiesen werden konnten, wurde eine lokale Population der Mauereidechse im Westen entlang der Bahnlinie und an der Böschung des Grabens aufgefunden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben: Rodungsverbot zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, Vergrämung von Mauereidechsen, Anlage von Steinriegeln mit Sandlinsen und Ausbringungen von Reisigbündeln und weiteren Totholzelementen (CEF-Maßnahmen) – siehe dazu auch die Ausführungen im Umweltbericht.

Durch diese Maßnahmen werden die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Für den anzulegenden Ersatzlebensraum der Mauereidechse wird darüber hinaus für die Dauer von fünf Jahren ein Monitoring über den Erfolg der Maßnahme durchgeführt.

2.5 Umweltbelange nach § 1a BauGB und die Art und Weise ihrer Berücksichtigung
2.5a Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
ist gewährleistet durch die sparsame Erschließung sowie durch entsprechende Ausnutzung der Grundstücke

2.5b Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
siehe obige Ausführungen

2.5c Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB
wurde beachtet - siehe obige Ausführungen

2.5d Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB
es sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen

3.0 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberlohr II“ gemäß § 2 (1) BauGB wurde am 23.04.2018 durch den Gemeinderat Hohberg gefasst.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand vom 27.04.2018 bis zum 18.05.2018, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB vom 24.04.2018 bis 18.05.2018 statt.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB war am 27.07.2018, die Auslegung fand im Zeitraum vom 06.08.2018 bis zum 07.09.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand parallel mit Schreiben vom 24.07.2018 statt.
Eine erneute Auslegung wurde am 22.02.2019 bekannt gemacht und fand vom 06.03.2019 bis zum 08.04.2019 statt. Auf eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange konnte verzichtet werden.
Der Satzungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat am 29.04.2019 gefasst.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28.05.2019 durch das Landratsamt Ortenaukreis erteilt und am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht, entsprechend trat die Satzung am 07.06.2019 in Kraft.

4.0 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4.1 Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung und vorgezogene Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Im Rahmen der vorgezogenen Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 06.04.2018 sowie der vorgezogenen Anhörung der Behörden und sonstiger Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Anregungen (in Auszügen, siehe dazu auch Abwägungsvorlage vom 20.07.2018) vorgebracht:

- Regionalverband: Darlegung des konkreten Bedarfs für die Entwicklungsflächen im Norden, die über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen hinausgehen (wurde ergänzt); Ausschluss von zentren- und nahbereichsrelevantem Einzelhandel (wurde vorgenommen)
- LRA Ortenaukreis, Baurecht: Unzulässigkeit von Stellplätzen und Materiallagerflächen auf den Flächen mit Leitungsrecht (wurde ergänzt); Aufnahme von Festsetzungen zum hochwasserangepassten Bauen (wurde ergänzt); Ergänzung einer GFZ (wurde ergänzt)
- LRA Ortenaukreis. Landwirtschaft: Verlust von Flächen für die Landwirtschaft
- LRA Ortenaukreis, Gesundheit: Einschränkung bzw. Verbot von Wohnnutzung wird begrüßt
- LRA Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft: Wendeanlage für Müllfahrzeuge wird angemahnt (wurde ergänzt)
- LRA Ortenaukreis, Gewerbeaufsicht/Immissionsschutz/Abfallrecht: Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen auch im Bestandsgebiet (bleibt ausnahmsweise zulässig, Nachweis im Bauantragsverfahren notwendig); Festsetzung zu Lüftungseinrichtungen (wurde ergänzt)

- LRA Ortenaukreis, Wasserwirtschaft/Bodenschutz: Festsetzungen zur vorgesehenen Regenwasserrückhaltung (wurde ergänzt); Altlastenstandorte (weitergehende Erläuterungen wurden aufgenommen)
- IHK Südlicher Oberrhein: Ausschluss von zentren- und nahbereichsbezogenem Einzelhandel (wurde ergänzt); Ausschluss von Vergnügungsstätten (wurde ergänzt)
- Eisenbahn-Bundesamt: Schnittstellen zur Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel (wurden berücksichtigt)
- Netze Mittelbaden: Standort Trafo-Station (wurde ergänzt)
- BUND, Ortsgruppe Hohberg: Anregungen zur Gestaltung von Grünflächen (wurde nicht ergänzt, Gestaltung der Grünflächen bleibt dem Eigentümer überlassen); Untersagung von wasserundurchlässigen Belägen (wurde nicht geändert, Gewerbe benötigt ggf. wasserundurchlässigen Belag); Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen über öffentlich-rechtlichen Vertrag (nicht notwendig laut Unterer Naturschutzbehörde)
- Landesnaturschutzverband BW: Anregung zur Gestaltung von Grünflächen (wurde nicht ergänzt, Gestaltung der Grünflächen bleibt dem Eigentümer überlassen); Nisthilfen an Gebäuden (wurde nicht ergänzt); Hinweise zum Japanknöterich (Bodenschutzgesetz ist einzuhalten)

4.2 Offenlage
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht (Entwurf in der Fassung vom 06.07.2018) der Öffentlichkeit, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 vorgestellt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen geäußert, seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gab es folgende Anregungen:

- Regionalverband Südlicher Oberrhein: Ausführungen zur Änderung des FNP (wurden in der Begründung ergänzt); Fortschreibung Regionalplan (wurde ergänzt)
- RP Freiburg, Straßenwesen/Verkehr: Verbot von Stellplätzen in der Anbauverbotszone Bundesstraße (wurde ergänzt)
- LRA Ortenaukreis, Baurecht: Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen (wurden vorgenommen)
- LRA Ortenaukreis, Umweltschutz: Festsetzung des Monitorings (wurde ergänzt)
- LRA Ortenaukreis, Wasserwirtschaft/Bodenschutz: Ergänzung der Grundwasserstände (wurden ergänzt); Anpassungen Umweltbericht (wurden vorgenommen); Ergänzungen der Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung (wurden ergänzt)
- Abwasserzweckverband Raum Offenburg: Korrektur Festsetzung Abflussbeiwert (wurde korrigiert); begrünte Dächer (wurde nicht festgesetzt, Entwässerungskonzept ist ohne die Rückhaltung von Gründächern konzipiert); Ergänzung Festsetzungen Überflutungssicherheit (wurde ergänzt)

5.0 Zusammenfassung
Die Durchführung der 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplans "Oberlohr II" verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die jedoch durch verschiedene planungsrechtliche Festsetzungen einschließlich zeitlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen weitreichend minimiert werden können. Auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können so vermieden werden.

Es können nicht alle Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden, deshalb werden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hohberg, den 07.06.2019

Jehle
Bürgermeister