

## **SYNOPSIS**

### **BEBAUUNGSPLAN „HODAPP“ der Stadt Achern**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

##### **Sachstand**

In seiner öffentlichen Sitzung am 22.04.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Achern die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Hodapp“ beschlossen, in seiner öffentlichen Sitzung am 17.02.2025 die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für die angestrebte Weiterentwicklung bzw. Umstrukturierung des bestehenden Unternehmens.

Die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2025; Frist bis 04.07.2025 um Stellungnahme gebeten. Das Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 2 hat um Fristverlängerung gebeten. Es sind insgesamt 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 9 mit Anregungen vereinzelt mit Hinweischarakter.

Vom 02.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 wurden die Planunterlagen im Internet veröffentlicht und auch öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur Frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Es liegen 4 Stellungnahmen von Bürgern vor.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Stadt Achern  
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
 „Hodapp“  
 SYNOPSE - Träger öffentlicher Belange

Stand: 29.04.2026

|            | <b>A: Behörde/ TöB</b>                                                                                                                            | <b>Datum</b> | <b>Anregung</b> |                |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|----------------|
|            |                                                                                                                                                   |              | <b>ja</b>       | <b>nein</b>    |
| <b>A01</b> | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr                                                                     | 30.05.2025   |                 | X              |
| <b>A02</b> | Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau                                                                      | 30.06.2025   | X               |                |
| <b>A03</b> | Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege – Ref. 84.2 – Inventarisation, Planungsberatung, Archivierung und Grabungscontrolling | 17.06.2025   | X               |                |
| <b>A04</b> | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 2.1, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz                                                                  | 22.07.2025   | X               |                |
| <b>A05</b> | Regionalverband Südlicher Oberrhein                                                                                                               | 17.06.2025   | X               |                |
| <b>A06</b> | Polizeipräsidium Offenburg - Führungs- und Einsatzstab - Einsatz/ Verkehr                                                                         | 02.06.2025   |                 | X Hinweis      |
| <b>A07</b> | Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt – Bauleitplanung - gebündelte Stellungnahme                                                               | 04.07.2025   | X               |                |
| <b>A08</b> | Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein                                                                                                  | 20.06.2025   | X               |                |
| <b>A09</b> | Stadtverwaltung Achern – Fachgebiet 5.1 Baurecht                                                                                                  | 23.06.2025   | X               |                |
| <b>A10</b> | Amprion GmbH                                                                                                                                      | 05.06.2025   |                 | X              |
| <b>A11</b> | Netze BW GmbH                                                                                                                                     | 17.06.2025   |                 | X              |
| <b>A12</b> | Badenova Netze GmbH                                                                                                                               | 13.06.2025   | X               |                |
| <b>A13</b> | terranets bw                                                                                                                                      | 05.06.2025   |                 | X Hinweise     |
| <b>A14</b> | Syna                                                                                                                                              | 02.06.2025   |                 | X              |
| <b>A15</b> | telemaxX                                                                                                                                          | 30.05.2025   |                 | X Planauskunft |
| <b>A16</b> | NGN Telecom GmbH                                                                                                                                  | 02.06.2025   |                 | X              |
| <b>A17</b> | Vodafone GmbH                                                                                                                                     | 26.06.2025   |                 |                |
| <b>A18</b> | Überlandwerk Mittelbaden GmbH                                                                                                                     | 02.07.2025   | X               |                |
| <b>A19</b> | Ottersweier                                                                                                                                       | 16.07.2025   |                 | X              |

|            | <b>B: Bürger</b> | <b>Datum</b> | <b>Anregung</b> |             |
|------------|------------------|--------------|-----------------|-------------|
|            |                  |              | <b>Ja</b>       | <b>nein</b> |
| <b>B01</b> | Bürger 1         | 02.07.2025   | X               |             |
| <b>B02</b> | Bürger 2         | 02.07.2025   | X               |             |
| <b>B03</b> | Bürger 3         | 03.07.2025   | X               |             |
| <b>B04</b> | Bürger 4         | 28.06.2025   | X               |             |

Behörden/ Träger öffentlicher Belange

| OZ  | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stellungnahme der Verwaltung                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| A01 | <b>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b><br>Schreiben vom 30.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |
|     | <p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kenntnisnahme                                                                       |
|     | <p><b>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p> <p>1.1 Geologie</p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Sandlöß", "Auenlehm", "Hochflutlehm" und "Ortenau-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im <a href="#">LGRB-Kartenviewer</a> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <a href="#">LGRBwissen</a> und <a href="#">LithoLex</a>.</p> <p>1.2 Geochemie</p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <a href="#">LGRB-Kartenviewer</a> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <a href="#">LGRBwissen</a> beschrieben.</p> <p>1.3 Bodenkunde</p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der <a href="#">Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000</a> (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>sollte vorrangig die <a href="#">Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten</a> verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen <a href="#">Geodaten</a> ergänzt um die in <a href="#">LGRBwissen</a> bereitgestellten Informationen (Bodenbewertung – Archivfunktion) im Verbreitungsbereich einer BK50-Kartiereinheit (Einheit x41), in der Böden mit besonderer Archivfunktion nach Heft 20 der LUBW vorkommen (können). Planungsvorhaben können diese Archive in ihrem Bestand gefährden, daher ist die Archivfunktion nach § 2 und 3 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) bei der Beurteilung des Schutzguts Boden neben den natürlichen Bodenfunktionen zusätzlich zu berücksichtigen.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> | <p>Maximal 7 % der als Baugebiet festgesetzten GE/ GEe-Flächen dürfen für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt werden. Der Stellplatznachweis kann somit nur auf Parkebenen erbracht werden. Die Staffelung der Stellplätze in der Höhe dient der effizienten Nutzung begrenzt verfügbarer Flächen. Dies ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Im SO Werkswohnen bestehen diesbezüglich keine Vorgaben; die Stellplätze sind ebenerdig vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden umfassend betrachtet.</p> <p>Das Plangebiet wird weit überwiegend aufgefüllt und die geplanten GE/ GEe-Grundstücke dürfen bis zu 80 % versiegelt werden. Die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis fordert im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 04.07.2025 <u>kein</u> Bodenschutzkonzept. Hierzu die <b>OZ.A08</b>. Zusammen mit dem Bauantrag wird ein mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmtes Bodenschutzkonzept eingereicht.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung wird vor der geplanten Geländeauffüllung der humose Oberboden fachgerecht abgetragen und im Teilgeltungsbereich 1 bzw. im Teilgeltungsbereich 2 wiederverwertet; eine Bodenüberschussmasse ist nicht zu erwarten. Ein Abfallverwertungskonzept ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><b>2. Angewandte Geologie</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><b>2.1 Ingenieurgeologie</b></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <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><b>2.2 Hydrogeologie</b></p> <p>Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p>Auf die Lage des Plangebietes im sonstigen Einzugsgebietes eines Vorranggebietes zur Sicherung von Wasservorkommen des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein wird hingewiesen. Aus diesem Sachverhalt ergeben sich keine Einschränkungen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zu lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen werden unter <b>Hinweise 3</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Empfehlung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung wird unter <b>Hinweise 3</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In der wirksamen Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist kein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ausgewiesen.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2.3 Geothermie</p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (<a href="#">ISONG</a>) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</p> <p>Von rohstoffgeologischer Seite wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet am Rande von zwei ausgewiesenen Rohstoffvorkommen von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden liegt (Vorkommen L 7314-25 und -26, Bearbeitungsstand 06/2011). Sie sind in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In den dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.</p> <p>Die Rohstoffvorkommen und die dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen können über den LGRB-Geodatendienst (<a href="#">LGRB-Kartenviewer</a>) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“ und [nur für Kiesvorkommen im ORG] „KMR 50: Nutzbare Kiesmächtigkeiten im Oberrheingraben“; Aufruf der Vorkommensbeschreibungen durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].</p> <p>Die <a href="#">Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie</a> können als <a href="#">WMS-Dienst</a> registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden. Ergänzend wird auf Ausführungen und die Hinweise in den <a href="#">LGRB-Nachrichten 07/2016</a> und <a href="#">04/2018</a> verwiesen.</p> <p>Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein <a href="#">Abfallverwertungskonzept</a> zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „<a href="#">Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren</a>“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von</p> | <p>In der kommunalen Wärmeplanung wird auch die oberflächennahe Geothermie mit betrachtet. Dabei kommt der oberflächennahen Geothermie bei der Wärmegewinnung Bedeutung zu. Zusammen mit den Potenzialen aus Energieholz und aus der oberflächennahen Geothermie könnte Wärme aus erneuerbaren Energien bis zu 33 % des gesamten Wärmebedarfs Acherns gedeckt werden. Dazu kommen Potenziale aus der Grundwasserwärmenutzung sowie der Tiefengeothermie.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zu einem potenziell erforderlichen Abfallverwertungskonzept werden unter <b>Hinweise 11</b> in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe oben zu Bodenüberschussmassen.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| OZ  | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Stellungnahme der Verwaltung                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden (<a href="#">„Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“</a>).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                  |
|     | <p><b>3. Landesbergdirektion</b></p> <p>3.1 Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.<br/>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG).</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im <a href="#">LGRBanzeigeportal</a> zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <a href="#">LGRBhomepage</a> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <a href="#">LGRB-Kartenviewer</a> sowie <a href="#">LGRBwissen</a>. Insbesondere verweisen wir auf unser <a href="#">Geotop-Kataster</a>.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles <a href="#">Merkblatt für Planungsträger</a>.</p> | <p>Kenntnisnahme<br/>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
| A02 | <p><b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Ref. 84.2 – Inventarisierung, Planungsberatung, Archivierung und Grabungscontrolling</b><br/>Schreiben vom 17.06.2025</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                  |

| OZ  | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren.</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: <a href="mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de">ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</a></p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zu potenziellen archäologischen Funden werden unter <b>Hinweise 2</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>                                                                                                         |
| A03 | <p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 2.1, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</b></p> <p>Schreiben vom 22.07.2025</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|     | <p>Für die Beteiligung an o.g. Planung bedanken wir uns und bitten die verspätete Abgabe der Stellungnahme zu entschuldigen.</p> <p>Wir äußern Bedenken gegenüber der Festsetzung Ziffer 1.3 Sonstiges Sondergebiet „Betriebswohnen“. Gemäß der textlichen Festsetzung sind hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Dies entspricht der in § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Im Bebauungsplan erhält das Sondergebiet SO die Zweckbestimmung Werkswohnen. Hierbei handelt es sich um Wohnungen für Mitarbeitende, die nicht unter die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)</p> |

| OZ         | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>zulässigen Nutzung. Sollte in diesem Bereich tatsächlich betriebsbezogenen Wohnen vorgesehen sein, so ist nicht ersichtlich womit die Festsetzung eines Sondergebiets zu rechtfertigen ist.</p> <p>Sollte hier jedoch ein Wohnen im Sinne eines Werkswohnungsbaus vorgesehen sein, so wäre die Festsetzung eines Sondergebiets u.E. zu möglich. Die Festsetzung wäre jedoch entsprechend zu ändern und zu konkretisieren. Ferner halten wir eine vertragliche Sicherung (z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag) für erforderlich, um sicherzugehen, dass es sich tatsächlich um Wohnungsbau für die Mitarbeitenden des Unternehmens handelt.</p> <p>In der Begründung sind weitere Angaben über die vorgesehene Anzahl der zu errichtenden Wohnungen zu ergänzen.</p> <p>Das Sondergebiet entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, die Fläche ist im parallel laufenden FNP-Änderungsverfahren entsprechend als Sonderbaufläche darzustellen.</p> <p>Für weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> | <p>fallen. Es sind Werksmietwohnungen geplant, die über einen separaten Mietvertrag angemietet werden können. Die Werksmietwohnungen dienen der Firma Hodapp.</p> <p>Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus gehende Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag werden nicht für sinnvoll gehalten. Dies ist nur aufwendig und schwer kontrollierbar.</p> <p>Es sind 18 Werksmietwohnungen geplant.</p> <p>Im Rahmen der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung wird nunmehr eine Sonderbaufläche S mit der Zweckbestimmung Werkswohnen dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>                                    |
| <b>A04</b> | <b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b><br>Schreiben vom 17.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | <p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6,3 ha und setzt im Wesentlichen eine Gewerbefläche für den Bestand und die Erweiterung der Firma Hodapp in Achern-Großweier fest.</p> <p>Darüber hinaus wird eine Sonderbaufläche Betriebswohnen und eine Regenversickerungsanlage festgesetzt.</p> <p>Die für den Bebauungsplan erforderliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren. Der aus dem Regionalplan ableitbare Gewerbeflächenbedarf ist im Verfahren zur FNP-Änderung darzulegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Kenntnisnahme<br/>Dieser Bereich wird nun als Teilgeltungsbereich 1 bezeichnet.</p> <p>Kenntnisnahme<br/>Nunmehr wird ein Sondergebiet Werkswohnen und eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.</p> <p>Nach Abgleich mit den im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell verfügbaren Gewerbeflächen verbleiben 44,8 ha für die künftige gewerbliche Entwicklung. Diese Flächen sind zum Teil durch andere bereits in Planung befindliche Bebauungspläne gebunden bzw. bereits erschlossen. Es kann ein Überschuss an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2030 festgestellt werden.</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Im Rahmen der Begründung wird plausibel dargelegt, dass für die Firma Hodapp die vorgesehene Erweiterung äußerst wichtig ist.</p> <p>Da jedoch zu den bereits vorhandenen ca. 250 Stellplätzen weitere 100 Stellplätze angedacht sind, halten wir eine innerbetriebliche Umstrukturierung hinsichtlich einer flächeneffizienten Stellplatzlösung für geboten.<br/>         Für ein Unternehmen mit (zukünftig) 400 Mitarbeitern sind ebenerdige Stellplätze nicht die richtige Lösung.<br/>         Ansonsten würde knapp 1 ha der Gewerbefläche für Stellplätze genutzt werden. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sowie im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sollte mit der nutzbaren Gewerbefläche nachhaltig und sparsam umgegangen werden.</p> <p>Statt einer Bebauung ausschließlich in die Fläche, sollte geprüft werden, inwieweit Produktion und Büronutzung, aber auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient vertikal angeordnet werden können (siehe Plansätze 2.4.0.4 Abs. 4 (G) und 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).</p> <p>Nur über eine entsprechende Baudichte, auch in Gewerbegebieten, kann dem großen Verbrauch an Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen entgegen gewirkt werden. Wir regen an, dass im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen für eine flächeneffiziente Bauweise bzw. Bodennutzung erfolgen.</p> | <p>Mit der geplanten Erweiterung und Umstrukturierung des Bestandsbetriebes kommen 1,2 ha gewerblicher Bauflächen hinzu. Zzgl. der Flächen für die Werkwohnungen und die Abwasserbeseitigung ergibt sich eine Flächenneubeanspruchung von 1,8 ha. Es sei angemerkt, dass davon bereits 0,26 ha bebaut sind, sodass letztlich zusätzlich 1,54 ha für die Bebauung beansprucht werden.</p> <p>Es bleibt festzuhalten, dass in begründeten Fällen höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden können, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind (PS 2.4.2.1 Abs. 1 G). Vorliegend kann der Flächenbedarf des bereits ortsansässigen Betriebes nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden. Die betriebliche Erweiterung erfolgt in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungskörper und es schließen keine sensiblen, konfliktträchtigen Nutzungen an. Die Darstellung einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche entspricht somit den Ausweisungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält nunmehr die <b>Textliche Festsetzung 5.2</b>, wonach auf maximal 7 % des als GE/ GEe festgesetzten Baugebiets ebenerdige Stellplätze und Garagen zulässig sind, abzüglich bereits bestehender Stellplatzflächen. Der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf kann nur auf darüber liegenden Ebenen in einem Parkhaus oder einer Parkpalette abgedeckt werden. Die zulässige Gebäudehöhe erlaubt die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses, ebenso die Errichtung eines mehrgeschossigen Bürogebäudes, welches bereits genehmigt ist, nun aber umgeplant wird. Das geplante Gewerbegebiet wird somit flächeneffizient genutzt.</p> <p>Ein 4-geschossiges Bürogebäude an der Großweierer Straße ist bereits baurechtlich genehmigt, aber noch nicht gebaut. Die derzeitige Umplanung hat eine 3-geschossige Bebauung zum Inhalt. Die vertikale Anordnung ist im Sinne einer flächeneffizienten Nutzung; allerdings machen diese Baulichkeiten einen deutlich untergeordneten Anteil gegenüber den Produktionshallen aus. Im GE/ GEe wird die Höhe baulicher Anlagen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes als Höchstmaß festgesetzt. Diese erlaubt eine vertikale Anordnung der Nutzungen. Die <b>maximale Gebäudehöhe</b> liegt am westlichen Rand des Teilgeltungsbereichs 1 bei 11 m und am östlichen Rand bei 12 m, während der Bereich des Bürogebäudes an der</p> |

| OZ         | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>In der Begründung zur FNP-Änderung (S. 8) wird darauf hingewiesen, dass es hier auch zu einer Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Rondell“ kommt. Es sollte korrigiert werden, dass für den Überlagerungsbereich zukünftig der Bebauungsplan „Hodapp“ gilt und nicht der Bebauungsplan „Rondell“.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>                               | <p>Großweierer Straße mit 14,20 m den höchsten Punkt der Firma aufweist und damit die Eingangssituation bestimmt.</p> <p>Im angebotsorientierten Bebauungsplan wird das zulässige Nutzungsmaß als Höchstmaß festgesetzt. Somit bleibt es dem Bauherrn überlassen, ob er dieses Maß ausschöpft oder darunter bleibt. Eine Mindestnutzungsdichte ist festsetzungstechnisch möglich über die Festsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Geschossfläche</li> <li>– Zahl der Vollgeschosse</li> <li>– Höhe baulicher Anlagen</li> </ul> <p>Diese enge Festsetzung könnte aber nur auf der Grundlage eines mit dem Betriebsinhaber abgestimmten Baukonzepts erfolgen und würde die nötige Flexibilität einschränken, die für die Anpassung an das Marktgeschehen erforderlich ist. Daher wird auf die Festsetzung einer Mindestnutzungsdichte für eine flächeneffiziente Nutzung verzichtet.</p> <p>Im Überlagerungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“ werden die hier geltenden Festsetzungen unwirksam. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hodapp“.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
| <b>A05</b> | <p><b>Polizeipräsidium Offenburg – Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr</b></p> <p>Schreiben vom 02.06.2025</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <p>Die zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf verkehrspolizeiliche Belange überprüft.</p> <p>Da für konkretere Planungen noch Gespräche mit dem Straßenbaulastträger ausstehen, werden zum aktuellen Zeitpunkt unsererseits keine Einwände erhoben!</p> <p>Hinweis:<br/>       Herr ■ (Stadtverwaltung Achern, FB 6, FG 6.2) wurde bzgl. paralleler Planungen des Radwegeneubaus von Großweier nach Sasbachried von dem Vorhaben</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Abstimmung bezüglich des Radwegeneubaus hat am 08.08.2025 stattgefunden. Demnach soll die bislang geplante Betriebseinfahrt nicht auf der gleichen Höhe liegen wie die Radwegausfahrt auf der gegenüberliegenden Straßenseite; dies wäre wegen der unterschiedlichen Bewegungen konfliktbehaftet. In der Planzeichnung werden daher die beiden bestehenden Ein-/ Ausfahrten gesichert. Darüber hinaus sind keine weiteren Ein-/ Ausfahrten zulässig. Im Einzelfall kann eine zusätzliche Ein-/ Ausfahrt mit dem Straßenbauträger abgestimmt werden. Eine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Stand: 29.04.2026**

| OZ         | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | unterrichtet. Die beiden Vorhaben sollten insbesondere in Bezug auf die Ausleitung des Radverkehrs in Großweier abgestimmt sein!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sondernutzungserlaubnis ist vorstellbar, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.                                                                                                 |
| <b>A06</b> | <b>Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt – Bauleitplanung - gebündelte Stellungnahme</b><br>Schreiben vom 04.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                 |
|            | <p>Mit E-Mail vom 02.06.2025 haben Sie uns über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten. Im Einzelnen nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.</p> <p><b>* VERMESSUNG UND FLURNEUORDNUNG</b></p> <p><u>Untere Vermessungsbehörde:</u></p> <p>Die zeichnerische Darstellung und Bezeichnung der Flurstücke im Planungsgebiet stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Bezeichnung der 3 Flurstücke im Norden, Flst. Nr. 2297, 2298 und 2299, werden von Signaturen überdeckt. Wir empfehlen, diese Flurstücksbezeichnungen zu verschieben oder noch zu ergänzen.<br/>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>Untere Flurneuordnungsbehörde:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>In der <b>Planzeichnung</b> des Teilgeltungsbereichs 1 werden die Signaturen über den Flst-Nrn 2297, 2298 und 2299 verschoben um die Lesbarkeit zu verbessern.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
|            | <p><b>* AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT</b></p> <p><u>Flächeninanspruchnahme</u></p> <p>Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 6,34 ha wovon ca. 2,4 ha landwirtschaftlich genutzt werden. Die überplante landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich wird als Dauergrünland und Ackerland genutzt. Ca. 1,8 ha liegen im Außenbereich und werden mit dem Vorhaben der Landwirtschaft entzogen. Der andere landwirtschaftlich genutzte Teil von ca. 0,6 ha liegt schon im überplanten Gebiet. In der Erweiterung des Gewerbegebietes ist auch ein Bereich für betriebliches Wohnen vorgesehen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Kenntnisnahme</p>                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Flächenwertigkeit</b><br/>         Laut Digitaler Flurbilanz 2022/23 handelt es sich bei der Änderungsfläche des o.g. Bebauungsplans auf den Flurstücken 2291, 2298, 2299, 2313, und 2337 (alle Gemarkung Großweier) um Flurstücke der Vorrangflur (OG-2468). Die Digitale Flurbilanz ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 LLG (<i>Landwirtschafts- und Landeskultugesetzes</i>) verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (<i>VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz</i>) vom 31.03.2022 definiert ist. Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf. Sie soll zukünftig alle 5 Jahre aktualisiert werden.</p> <p>Die landwirtschaftlichen <i>Vorrang- und Vorbehaltsfluren</i> bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.</p> <p>Die <i>Vorrangflur</i> umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb <i>zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten</i> sind. Fremdnutzungen <i>müssen</i> ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Durch den Flächenentzug verlieren mindestens drei Landwirte einen Teil ihrer Produktionsgrundlage. Jeder Flächenverlust schwächt die betroffenen Betriebe. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der bereits bestehende Gewerbebetrieb umstrukturiert und erweitert werden. Die Standortsicherung dient der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Eine Verlagerung des Betriebs und alternativ die Errichtung eines Nebenstandortes wäre mit Sicherheit noch flächenaufwändiger und würde sehr wahrscheinlich an anderer Stelle auf der Gemarkung Achern ebenfalls landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren beanspruchen. Ziel ist daher, die Erweiterungsflächen effizient zu nutzen und die Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch Doppelnutzung von bereits geschützten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Zerschneidung und Erschließung</u><br/>                 Die Abgrenzung des Plangebietes von Flst.Nr. 2297 zu Flst.Nr. 2296 orientiert sich an den Flurstücksgrenzen, zerschneidet und verkleinert aber eine Bewirtschaftungseinheit von den drei Flurstücken 2297, 2296 und 2295, sodass die Wirtschaftlichkeit der Bewirtschaftung herabgesetzt wird. Die Landwirtschaft ist auf die Erhaltung und Entwicklung wirtschaftlicher Flächenstrukturen angewiesen. Größere Einheiten bedeuten Wirtschaftlichkeit. Zerschneidungen, Restflächen oder ungünstig geformte Bewirtschaftungseinheiten führen zu geringerer oder gar keiner Wirtschaftlichkeit.</p> <p>Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist nicht eingeschränkt durch das geplante Vorhaben.</p> <p><u>Immissionsschutz</u><br/>                 Das Planungsgebiet wird im Süden von der Großweierer Straße begrenzt, an welche landwirtschaftliche Flächen anschließen. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet direkt an landwirtschaftliche Flächen. Diese landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit teilweise ackerbaulich und teilweise als Grünlandflächen genutzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch...) zu rechnen.</p> <p>Diese haben Auswirkungen auf angrenzende Flächen, die von unbeteiligten Dritten genutzt werden. Um die Auswirkungen zu verringern und den Schutz von Anwohnern im geplanten Betriebswohnen und Umstehenden zu gewährleisten, ist es notwendig, den gesetzlichen Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.</p> <p>Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln erfolgt im Rahmen einer ordnungsmäßigen Landbewirtschaftung nach der guten fachlichen Praxis. Dabei gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen Landbewirtschaftler und Anwohner. Dennoch ist es aufgrund topographischer und thermischer Gegebenheiten sowie den damit verbundenen Windverhältnissen, oftmals notwendig, Pflanzenschutzmittel auch außerhalb der dafür vorgesehen Zeitpunkten auszubringen. Kritisch ist hierbei insbesondere die Überschreitung der zulässigen Lärm-Immissionsgrenzwerte zu Nacht- bzw. auch Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit die sich aus der TA Lärm ergeben (z.B. an Werktagen zwischen 06.00 – 07.00 Uhr).</p> | <p>Die Grundstücke Flst-Nrn 2297, 2298 und 2299 sind im privaten Eigentum des Gewerbebetriebes. Nach Grundstücksverkehrsgesetz GrdstVG war wegen der geringen Größe keine Erwerbsberechtigung erforderlich. Die genannten Grundstücke dienen der Standortsicherung des Betriebes, werden aber vorübergehend landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Es ist nicht klar, ob sich vorliegend der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen negativ auf wirtschaftliche Flächenstrukturen auswirkt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Acker- und Grünflächen zu erwartenden Immissionen sind auf wenige Tage im Jahr beschränkt und den umliegenden Bewohnern zumutbar. Zudem haben die geplanten Werkwohnungen im Hinblick auf Immissionen den Schutzcharakter eines Mischgebietes und sind somit weniger störanfällig.</p> <p>Die Grenzabstände baulicher Anlagen zu benachbarten Grundstücken werden unmittelbar über die LBO Baden-Württemberg und der Grenzabstand von Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlich genutzter Fläche unmittelbar über das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg geregelt. Demnach ist bspw. mit Einfriedungen ein Mindestgrenzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen von 0,50 m einzuhalten.</p> <p>Die nach diesen Gesetzen vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Pflanzenliste wird entsprechend angepasst.</p> <p>Laut Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) ist bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern ein Mindestabstand einzuhalten. Dieser beträgt bei der Spritz- und Sprüh-anwendung in Flächenkulturen zwei und in Raumkulturen fünf Meter. Die Hauptwindrichtung kommt von Westen. Bei der vorliegenden Planung sind die Voraussetzungen erfüllt.</p> <p>Am nördlichen Rand des Plangebietes ist Werkswohnen geplant; d. h. hier sollen in unmittelbarer Nähe zum Gewerbebetrieb Mitarbeiter der Firma wohnen. Schalltechnisch ist dieser Bereich zwar vorbelastet; dennoch werden laut</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Weiterhin birgt die Ausbringung der Schutzmittel bei zu geringen Abständen ein hohes Konfliktpotential zwischen den Anwohnern und den Landwirten. Dabei steht gegenüber der tatsächlichen Gesundheitsgefährdung vor allem das subjektive Störempfinden der Anwohner, welches durch die von der Landwirtschaft ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen hervorgerufen wird, im Vordergrund. Diese Konflikte führen häufig zu einem Verdrängen der Landwirtschaft. Dieses gilt es dringend zu vermeiden, um die Bewirtschaftungsflächen zur Existenzsicherung der regionalen Betriebe zu erhalten.</p> <p>Der Schutz vor Abdrift, Lärm und Staub wird durch die Anpflanzung eines Schutzstreifens an östlicher Kante des Plangebiets versucht umzusetzen. Allerdings endet der geplante Schutzstreifen laut Planunterlagen südlich des geplanten Betriebswohnens. Zur Verminderung von Konfliktpotential empfehlen wir diesen Schutzstreifen an kompletter östlicher Kante des Plangebietes anzulegen und diesen auch an der nördlichen Kante des Plangebiets zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücken fortzuführen.</p> <p>Die künftigen Anwohner im Bereich Betriebswohnen haben die üblichen landwirtschaftlichen Emissionen zu dulden.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen</u><br/>         Konkrete Planungen zu Kompensationsmaßnahmen liegen bisher nicht vor. Es wird auf nicht weiter benannte externe Flächen auf der Gemarkung Großweier verwiesen, welche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.</p> <p>Wir weisen schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen möglichst auszuschließen sind.<br/>         Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits</p> | <p>Schalltechnischer Untersuchung vom 01.12.2023 (FICHTNER 2023) die Grenzwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.<br/>         Die Bewirtschaftung der Felder erfolgt immer nur phasenweise; hierbei zu erwartende Immissionen sind für eine benachbarte Wohnnutzung zumutbar. Die weit überwiegende Zeit im Jahr ist nicht mit Immissionen zu rechnen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein 10 m breiter Abstandsstreifen entlang des östlichen Gebietsrands wird nach Norden in Höhe der Versickerungsmulde und des Werkswohnen als 5 m breiter Streifen fortgeführt und bildet so einen Puffer zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Bestandteil des Umweltberichts vom 15.04.2026 ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden. Mit der Baumaßnahme ist eine großflächige Überbauung, Versiegelung und Umlagerung von Böden verbunden. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Oberboden fachgerecht abgetragen und teilweise innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 wiederverwertet sowie im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme (Bodenverbesserungsmaßnahme auf benachbarten Ackerflächen) auf Ackerflächen im</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>landwirtschaftliche Flächen der <i>Vorrangflur</i> verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten.</p> <p>Wir empfehlen für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets diese möglichst in Form einer Waldumwandlung oder flächensparender Gewässerrenaturierung in ausgewiesenen Naturschutz-, Natura2000- und Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans umzusetzen.</p> <p>Bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I</li> <li>– Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen</li> <li>– Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik</li> </ul> <p>Hintergrund dieser Überlegungen ist der § 15, Abs. 3 BNatSchG.<br/>         Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.</p> | <p>Teilgeltungsbereich 2 aufgetragen. Dennoch verbleibt ein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit.</p> <p>Die Baumaßnahme hat auch Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; es werden Biotopbestände beansprucht. Durch die Neuanlage von Gehölzen und hochwertigem Grünland erfolgt eine Kompensation innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1. Darüber hinaus sind in den Teilgeltungsbereichen 2 bis 5 Kompensationsmaßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung vorgesehen; dies soll möglichst flächensparend erfolgen. So ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur ist nach Abwägung wirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Belange nicht komplett vermeidbar; der Standortsicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes kommt eine vorrangige Bedeutung zu.</li> <li>– Es ist eine Magerwiese mit Tümpeln anzulegen.</li> <li>– Lediglich am östlichen Rand sind Gehölzstreifen geplant; dabei sind die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.</li> <li>– Auf Gemarkung Gamshurst ist der Rückbau eines Feldweges vorgesehen. Hier gibt es Berührungspunkte mit gesetzlich geschützten Biotopen und einer ausgewiesenen Biotopverbundfläche feuchter Standorte sowie einem Vogelschutzgebiet.</li> </ul> <p>Auf die ökologische Verbesserung vorhandener Streuobstbestände und/ oder Biotope als Ausgleichsmaßnahme wird verzichtet.</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Wenn Kompensationsmaßnahmen dieses Vorhabens auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen, bitten wir darum, dass diese auf Flächen der Untergrenzflur oder Grenzflur nach der digitalen Flurbilanz von 2022/23 stattfindet. Anderweitig stellt es einen Agrarstrukturellen Nachteil dar.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.</p> <p>Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken zum aktuellen Stand der Planung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Eine Untergrenzflur steht für die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Achern nicht zur Verfügung. Durch die o.g. Maßnahmen wird die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen so weit wie möglich reduziert.</p> <p>Die zuständige Landwirtschaftsbehörde wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | <p><b>* AMT FÜR WALDWIRTSCHAFT</b><br/>         Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.</p> <p><b>* STRASSENBAUAMT</b><br/>         Die Belange des klassifizierten Straßennetzes sind von dem Vorhaben teilweise berührt.</p> <p>Im Osten des Baugebiets ist eine neue Zufahrt an die Kreisstraße K 5372 vorgesehen. Eine neue Zufahrt sowie die genaue Lage einer Zufahrt ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.</p> <p>Ebenso sind für Zufahrten die erforderlichen Sichtdreiecke zu ermitteln und zeichnerisch und schriftlich in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen. Die Sichtfelder bei Einmündungen/Zufahrten zur Kreisstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. 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 nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für die Einfriedung sowie für Hecken- und Gehölzpflanzungen.</p> <p>Bezüglich Photovoltaikanlagen wird drauf hingewiesen, dass für diese eine Blendung auf die K 5372 ausgeschlossen werden muss. Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen durch die aufgrund der Lage und/oder Ausrichtung eine</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Abstimmung bezüglich des Radwegeneubaus hat am 08.08.2025 stattgefunden. Demnach werden die bestehenden Ein-/ Ausfahrten auf das Betriebsgelände zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus sind keine weiteren Ein-/ Ausfahrten zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festsetzungen des angebotsorientierten Bebauungsplans enthalten keine zeichnerische Festsetzung der internen Erschließung. Diese ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen. Vor diesem Hintergrund ist es auch wenig sinnvoll, in Einmündungsbereichen zeichnerisch Sichtdreiecke einzuzeichnen. Die <b>Textliche Festsetzung 6</b> regelt für Einmündungen/ Zufahrten die zulässige Höhe von Sichthindernissen jeder Art.</p> <p>Die öffentlich-rechtliche PV-Pflicht ergibt sich unmittelbar aus dem KlimaG Baden-Württemberg und ist Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Somit ist auch der Nachweis der Blendfreiheit von PV-Anlagen im Bezug zur</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Blendungsgefahr auf die K 5372 besteht, ist dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Untersuchungsbericht zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Die Stadt Achern plant im Rahmen der Amtshilfe für das Landratsamt Ortenaukreis den Geh- und Radweg K 5372 Großweier – Sasbachried. Die vorgesehene Ein- und Ausschleusung auf den Geh- und Radweg im Bereich des Orts-<br/>                     eingangs von Großweier befindet sich im Planungsraum auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite der K 5372. Insbesondere da unter anderem im Osten des Planungsgebiets eine neue Zufahrt an die Kreisstraße K 5372 vorgesehen ist, sind die beiden Planungen miteinander abzustimmen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>K 5372 im nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu erbringen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die dem Vollzug des KlimaG entgegenstehen; somit wird das Optimierungsgebot eingehalten. Unter <b>Hinweise 18</b> im Bebauungsplan wird auf die Nutzung erneuerbarer Energien verwiesen.</p> <p>Die Kombination mit extensiver Dachbegrünung ist möglich und wegen positiver synergetischer Effekte sinnvoll; hierdurch wird die Leistungsfähigkeit der Module erhöht.</p> <p>Eine Abstimmung bezüglich des Radwegeneubaus hat am 08.08.2025 stattgefunden. Demnach werden die bestehenden Ein-/ Ausfahrten auf das Betriebsgelände zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus sind keine weiteren Ein-/ Ausfahrten zulässig. Im Einzelfall kann eine zusätzliche Ein-/ Ausfahrt mit dem Straßenbauträger abgestimmt werden. Eine Sondernutzungserlaubnis ist nur vorstellbar, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.</p> |
|    | <p><b>* AMT FÜR GEWERBEAUFSICHT, IMMISSIONSSCHUTZ UND ABFALL-RECHT</b></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs Hodapp GmbH &amp; Co. KG geschaffen werden. Das Plangebiet grenzt teilweise direkt an bestehende Wohnbebauung.</p> <p>Die Ansiedlung bzw. die Erweiterung potentiell geräuschintensiver Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe von Wohngebäuden kann zu Konflikten führen. Bei einer Betriebserweiterung ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung, durch ein Schallgutachten zu erbringen. Dies gilt insbesondere auch für die zulässigen Nutzungen innerhalb des geplanten GEE.</p> <p>In der Begründung bzw. der schriftlichen Festsetzung des Bebauungsplans sind für das im dem Plangebiet festgesetzte Sondergebiet Betriebswohnen keine Immissionsrichtwerte festgesetzt. Aus der schalltechnischen Untersuchung vom 01.12.2023 von Fichtner geht hervor, dass in dem Plangebiet Betriebswohnen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Fichtner vom 01.12.2023 zeigt, dass durch die konkret geplante Betriebserweiterung der Hodapp GmbH &amp; Co. KG (1. Bauabschnitt wurde teilweise realisiert) sowie die durch den angebotsorientierten Bebauungsplan allgemein zulässige gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich nicht erforderlich. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Unter <b>Hinweise 15</b> wird hierauf hingewiesen.</p> <p>Im Hinblick auf Immissionen entspricht die Schutzbedürftigkeit des Sondergebiets Werkswohnen dem eines Mischgebietes im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO. Schallgutachterlich wurde die Verträglichkeit mit dem Gewerbegebiet bestätigt.</p>                                                                           |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>dB(A) nachts eingehalten werden. Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus der Festsetzung im Bebauungsplan. Wir regen daher an, die Schutzbedürftigkeit des Sondergebiets durch die Festsetzung von Immissionsrichtwerten der TA-Lärm zu definieren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | <p><b>* AMT FÜR UMWELTSCHUTZ</b></p> <p><u>Artenschutz</u><br/>                     In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros <i>arguplan</i> vom 28.03.2024 sind die Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Im Geltungsbereich wurden europäische Vogelarten sowie die Grüne Strandschrecke festgestellt.</p> <p>Die in Kapitel 5 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen VM1 – Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit zum Schutz der Vogelarten, VM2 – Überprüfung des Gebäudebestands auf Vogelbruten, VM3 – Eingriffe an Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit, VM4 – Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden (s.u.), VM5 – Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen (s.u.) sowie VM6 – Abtragen des Oberbodens in den Wintermonaten zum Schutz der Grünen Strandschrecke sind durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haussperling sowie Kohl- und Blaumeise verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist die in Kapitel 6 dargestellte CEF-Maßnahmen zum Schutz der festgestellten Vogelarten vorgezogen umzusetzen und im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erfüllt.</p> | <p>Die Grüne Strandschrecke (<i>Aiolopus thalassinus</i>) ist gemäß der Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG streng geschützt. Die Art ist jedoch keine FFH-Anhang IV-Art und damit nicht europarechtlich geschützt. Somit gelten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Art nicht. Als national streng geschützte Art muss sie jedoch in der Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) berücksichtigt werden.</p> <p>Da sich im Verlauf des Planungsprozesses das Erfordernis einer Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden ergeben hat, in deren Zuge der nicht überprägte Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,3 m abgetragen und auf externen Flächen aufgetragen wird, kann eine Vermeidungsmaßnahme nicht wie ursprünglich vorgesehen durchgeführt werden und muss entfallen. Die Art reagiert als Pionierart eher unempfindlich in Bezug auf Störungen, sodass auch ohne Vermeidungsmaßnahme nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu rechnen ist.</p> <p>Das Aufhängen von Vogelnistkästen im angrenzenden Umfeld stellt eine Handlung dar, die keinen Bodenbezug hat und daher auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Die vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens aktuell. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind Vogelnistkästen für Haussperling sowie Kohl- und</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.<br/>                     Der Erfolg der CEF-Maßnahmen zum Schutz der Vogelarten ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sofern die Nistkästen für die Vogelarten im ersten Monitoring-Jahr bereits besetzt sind, kann das Monitoring eingestellt werden.</p> <p>Die Standorte der Nistkästen (Vogelarten) sind nachzureichen. Darüber hinaus ist die untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren wo und in welcher Form der Oberboden mit den ggfs. vorhandenen Eiern der Grünen Strandschrecke aufgetragen wurde.</p> <p><u>Eingriff in Natur und Landschaft</u><br/>                     Der Umweltbericht des Planungsbüros <i>arguplan</i> vom 23.05.2025 ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings fehlt die erforderliche Darstellung des Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen einer Bilanzierung. Diese wird zur Offenlage vorgelegt.</p> <p><u>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung</u><br/>                     Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.<br/>                     Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.</p> <p><u>Vermeidung Vogelschlag</u><br/>                     Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, &amp; Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.<br/>                     Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone &gt; 2 m² Glasfläche und &gt; 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen</p> | <p>Blaumeise aufzuhängen. Dies wird unter <b>Hinweise 1</b> zum Bebauungsplan vorformuliert und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen.</p> <p>Unter <b>Hinweise 1</b> wird auf die Erforderlichkeit einer ökologischen Baubegleitung hingewiesen.<br/>                     Das Monitoring für die CEF-Maßnahmen wird unter <b>Hinweise 1</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die ursprüngliche Vermeidungsmaßnahme für die Grüne Strandschrecke muss aufgrund einer erforderlichen Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden entfallen.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung liegt seit 15.04.2026 vor.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine extensive Begrünung von Flachdächern fest; eine Kombination mit PV-Modulen ist vorgegeben. Eine Fassadenbegrünung wird wegen des hohen Pflegeaufwands nicht vorgegeben. Unter <b>Hinweise 15</b> wird die Begrünung von Fassaden empfohlen.</p> <p>Die Ausführungen zur Vermeidung von Vogelschlag werden unter <b>Hinweise 1</b> als Vermeidungsmaßnahme VM 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad &lt; 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbttransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<a href="http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm">http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm</a>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch">https://vogelglas.vogelwarte.ch</a>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (<a href="https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-anglasflaechen">https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-anglasflaechen</a>).</p> <p>Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte zu orientieren (<a href="http://vogelwarte.ch">vogelwarte.ch</a>, 2022).</p> <p><u>Hinweis Beleuchtung</u></p> <p>Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).</p> <p>Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).</p> | <p>Die Ausführungen zur Beleuchtung werden unter <b>Hinweise 1</b> als Vermeidungsmaßnahme VM 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><u>Ergebnis</u><br/>                     Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage des vollständigen Umweltberichts erfolgen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Der vollständige Umweltbericht liegt mit Datum 15.04.2026 vor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | <p><b>* AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ</b></p> <p>Zu dem mit Schreiben vom 2. Juni 2025 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.<br/>                     Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p> <p>A)<br/>                     Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen</p> <p>I.<br/> <u>Oberflächengewässer</u></p> <p><u>Sachstand</u><br/>                     Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten im östlichen Teil bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.<br/>                     HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.</p> <p><u>Fachtechnische Beurteilung</u><br/>                     Die Flächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen. In den textlichen Festsetzungen werden die Vorgaben für das hochwasserangepasste Bauen vorgegeben. Es wird hier auch darauf hingewiesen, dass sich die aktuellen Überflutungsflächen durch eine geplante Auffüllung des Geländes verschieben könnten.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken von Seiten des Oberflächengewässers gegenüber dem Vorhaben.</p> <p>II.<br/> <u>Grundwasserschutz</u></p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der schmale Streifen Überschwemmungsgebiet HQ100 wird <b>nachrichtlich</b> in den Bebauungsplan <b>übernommen</b>. Hier wird eine private Grünfläche festgesetzt innerhalb derer bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig sind. Zudem dürfen auch keine Materialien oder Gegenstände gelagert werden.<br/>                     Das Hochwasserrisikogebiet HQextrem wird <b>nachrichtlich</b> in den Bebauungsplan <b>übernommen</b>.</p> <p>Die Geländeauffüllung auf eine Höhe von mindestens 134,49 m ü NN dient vorrangig der naturnahen Wasserbewirtschaftung zur Stärkung des lokalen Wasserhaushalts, zugleich stellt sie auch eine Maßnahme zum hochwasserangepassten Bauen dar. Weitere Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen sind nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

[illegible]

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Die finale Fassung des Entwässerungskonzepts und die Wasserhaushaltsbilanz liegen derzeit noch nicht vor, sollen aber zur Entwurfsfassung vorgelegt werden.</p> <p><u>Fachtechnische Beurteilung</u><br/>         Eine finale Zustimmung zum Entwässerungskonzept kann noch nicht erteilt werden, da die entsprechenden Planungen bzw. Konzepte noch nicht vorliegen. Das zugrundeliegende Konzept befürworten wir.</p> <p><u>Hinweise</u><br/>         Darüber hinaus haben wir folgende Hinweise: In den Ziffern 10.2 und 10.3 wird von Rückhaltenmulden gesprochen, es geht aber um eine zentrale Versickerungsmulde, wie der Begründung Kapitel I. 10.2 zu entnehmen ist. Eine Versickerungsmulde hat immer auch eine Retentionswirkung. In den textlichen Festsetzungen sollte daher der Begriff Versickerungsmulde bzw. Muldenversickerung verwendet werden, um Missverständnissen vorzubeugen.</p> <p>In der Begründung C.1 wird auf den Überflutungsnachweis eingegangen. Hierzu wird ein zwei-jährliches Bemessungsereignis angeführt. Dies ist entsprechend den Regeln der Technik anzupassen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen in Begründung Kapitel I. 10.2, gemäß denen der Nachweis für ein 30-jährliches Ereignis erfolgt.</p> <p>IV.<br/> <u>Altlasten</u></p> <p><u>Allgemein</u><br/>         Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor.<br/>         Nachfolgender Hinweis ist in den späteren Bebauungsplan mit aufzunehmen:<br/>         „Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.“</p> <p>V.<br/> <u>Bodenschutz / Abfallverwertung</u></p> | <p>Das Entwässerungskonzept mit Wasserhaushaltsbilanz liegt mit Datum 28.04.2026 (Vorabzug) vor.</p> <p>Die <b>Textliche Festsetzung 9.2 und 9.3</b> wird entsprechend dem Vorschlag angepasst.<br/>         Es wird der Begriff Versickerungsmulde statt Regenrückhaltebecken verwendet.<br/>         In den Textlichen Festsetzungen und in der Begründung wird der Begriff Versickerungsmulde bzw. Muldenversickerung angepasst.</p> <p>Die Vorbemessung der Versickerungsmulde wurde entsprechend einem 10-jährigen Regenereignis durchgeführt. Aufgrund der Tiefenlage der Versickerungsmulde ist es sehr gut möglich, zwischen der errechneten Einstauhöhe bei einem 10-jährigen Ereignis bis zur Geländeoberkante GOK auch ein 30-jähriges Ereignis aufzunehmen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zu potenziellen Altlasten werden unter <b>Hinweise 14</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Sachstand</u></p> <p>Der Bebauungsplan "Hodapp" umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6,34 ha Größe, für den eine zusätzliche Inanspruchnahme von vermutlich rd. 2,75 ha bislang landwirtschaftlicher Nutzfläche vorgesehen ist. Der Geltungsbereich umfasst damit den bestehenden Gewerbebetrieb der Fa. Hodapp sowie einen östlich gelegenen bislang unbebauten Teil.</p> <p>Laut dem Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplanes vom 26.05.2025 ist vorgesehen, die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Höhengniveau des bestehenden Betriebsgeländes aufzufüllen. Dazu soll zumindest in dem Bereich, der als Versickerungsfläche für Niederschläge vorgesehen ist, mit wasserundurchlässigem Material aufgefüllt werden (vgl. Teil 1, Kapitel I, Punkte 8 und 9 der Begründung).</p> <p>Im Vorentwurf des Umweltberichts zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.05.2025 ist noch keine abschließende naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz enthalten, in der der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden in Ökopunkten beziffert wurde.</p> <p><u>Fachtechnische Beurteilung</u></p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes stehen der geplanten Inanspruchnahme von bislang unbebauten bzw. landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst erfolgen, wenn der Umweltbericht in seiner Endfassung vorliegt, in dem - neben einer Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden - auch die diesbezüglichen Ausgleichsmaßnahmen darlegt und in Ökopunkten beziffert sein müssen.</p> <p>Bezüglich der geplanten Auffüllung des östlichen bislang noch unbebauten Flächenteils des Bebauungsplangebietes sind die textlichen Ausführungen in Teil 1, Kapitel I, Punkt 9 der Begründung um Aussagen zur Materialqualität im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung zu ergänzen.</p> <p>Potenziell könnte - je nachdem, ob der Auffüllungskörper im Anschluss wasserundurchlässig versiegelt wird (z. B. Gebäudebodenplatte, asphaltierte Verkehrsflächen) und die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung zur Mächtigkeit der sogenannten grundwasserfreien Sickerstrecke erfüllt sind - auch erhöht</p> | <p>Durch den Bebauungsplan werden im östlichen Teil des Teilgeltungsbereichs 1 landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Davon ist ein Teil (ca. 1 ha) als Ergebnis einer bauleitplanerischen Abwägung bereits im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme<br/>Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung liegt seit 15.04.2026 vor.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Umweltbericht liegt seit 15.04.2026 vor. Es wird auch eine Eingriffsbewertung zum Schutzgut Boden vorgenommen.</p> <p>Im Nahbereich zur Versickerungsanlage und unter wasserundurchlässigen Belägen (Stellplätze) dürfen keine belasteten Bodenmaterialien eingebaut werden. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands dürfen nach Abtrag des humosen Oberbodens nicht unmittelbar belastete Materialien eingebaut werden. Gemäß der einzuhaltenden Bedingungen hinsichtlich Einbau von belasteten Bodenmaterialien (Grundwasserflurabstand, undurchlässige Bodenschichten unterhalb, Abdeckung der eingebauten belasteten Böden mit wasserundurchlässigen Belägen) sind nur einzelne, sehr kleine abgegrenzte Bereiche für den Einbau von belasteten Böden geeignet. Praktisch kann ein lagegenauer Einbau nicht garantiert werden, weshalb möglichst unbelastete Böden zu verwenden sind. In der Regel kann durch die</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>schadstoffhaltige mineralische Materialien zur Auffüllung eingesetzt werden (z. B. Boden- oder Baustoffrecyclingmaterial).</p> <p><u>Hinweise</u><br/>         Hinsichtlich des Sachverhalts, dass im östlichen Teil des bislang unbebauten Flächenanteils des Bebauungsplangebietes auf rd. 2,75 Hektar landwirtschaftliche genutzte Böden anstehen, die zum Teil über rd. 30 cm mächtige humose Oberböden („Mutterböden“) verfügen, wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass durch einen 20 cm mächtigen Oberbodenauftrag auf potenziell verbesserungsfähige Bodenflächen andernorts pro Quadratmeter eine Kompensationsleistung von 4 Ökopunkten erbracht werden kann. Auf die entsprechenden Inhalte gemäß Ökokonto-Verordnung sowie der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg herausgegebenen Arbeitshilfe „Das Schutzgut „Boden“ in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ wird verwiesen.</p> <p>Geht man beispielsweise davon aus, dass die humosen Oberböden entsprechend der üblichen landwirtschaftlichen Praxis 30 cm mächtig sind (Pflugtiefe), würden im Zuge der baulichen Inanspruchnahme auf 2 Hektar Fläche rund 6.000 m<sup>3</sup> humoser Oberboden anfallen, der, bei einer Auftragsmächtigkeit auf verbesserungswürdigen Ackerflächen andernorts von 20 cm, auf einer Gesamtfläche von 3 Hektar verwertet werden könnte. Mit einer derartigen Verwertung des anfallenden humosen Oberbodens könnten somit potenziell eine Kompensationsleistung von 120.000 Ökopunkten erzielt werden.</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes sollte dieser Umstand bei den weiteren Planungen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen unbedingt berücksichtigt werden, zumal die damit einhergehende Verbesserung landwirtschaftliche Ackerflächen vor allem der Wasserversorgung angebauter Nutzpflanzen zugutekommt. Ein 20 cm mächtiger Auftrag von humosem Oberboden kann vor allem auf von Stauwasser geprägten Ackerflächen der Rheinebene die Wasserversorgung in niederschlagsarmen Sommermonaten bedeutend verbessern bzw. die nachteilige Staunässe in niederschlagsreichen Frühjahren mildern bzw. vermeiden helfen.</p> | <p>Verwendung von geeigneten Baustoffen (z. B. mit bauaufsichtlichen Zulassungen des Deutschen Institutes für Bautechnik oder einer europäischen technischen Zulassung) sichergestellt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht eintreten wird.</p> <p>Die Ausführungen zur Materialqualität im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung werden in die <b>Begründung</b> und unter <b>Hinweise 9</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Abtrag und die Wiederverwertung des humosen Oberbodens werden im Umweltbericht vom 15.04.2026 ausführlich beschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Aus agrarstruktureller Sicht dient der geplante Oberbodenauftrag der Verbesserung der landwirtschaftlichen Ackerflächen und kommt vor allem der Wasserversorgung angebauter Nutzpflanzen zugute. Dies erhöht die Produktivität landwirtschaftlicher Flächen.</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Bei der Auswahl/Suche potenziell durch Auftrag humosen Oberbodens verbesserungsfähige Ackerflächen kann das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch entsprechende Bodenkarten Unterstützung bieten.</p> <p>Bezüglich den Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung an eine grundwasserfreie Sickerstrecke von mindestens 0,6 m bzw. 1,5 m Mächtigkeit wird darauf aufmerksam gemacht, dass dem von der GeoSolutions Consulting GmbH erstellten "Hydrogeologischen Gutachten" vom 14.05.2022 diesbezüglich keine verlässlichen Aussagen entnommen werden können. In diesem Gutachten sind lediglich Aussagen zum Grundwasserspiegelstand am 10.05.2022 enthalten. Wie mächtig der Kapillarsaum des Grundwassers vor Ort ist, der nicht zur grundwasserfreien Sickerstrecke zählt, ist dem Gutachten nicht zu entnehmen.</p> <p>Sollen erhöht schadstoffhaltige mineralische Materialien zur Geländeauffüllung verwertet werden, muss - in Anwesenheit eines Vertreters des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - vor Ort anhand von 2 - 3 etwa 1,2 - 1,4 m tiefen Baggerschürfen geklärt werden, in welcher Tiefe unterhalb der Geländeoberkante der Kapillarsaum des Grundwassers endet (erkennbar an rostroten Eisenoxid- bzw. schwarzen Manganoxid-Ausfällungen).</p> <p>B)<br/> <u>Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</u><br/> <u>Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:</u></p> <p>Allgemeiner Hinweis</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.</p> <p>Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder</p> | <p>Mit der Karte Bodenauftrag der LUBW liegt eine Übersicht der für den Oberbodenauftrag geeigneten Flächen vor. Auf dieser Grundlage werden die Grundstücke Flst-Nrn 2316 und 2317 als geeignete Bodenauftragsflächen in räumlicher Nähe gesichert.</p> <p>Die Höhe der erforderlichen Geländeauffüllung ergibt sich aus dem Entwässerungskonzept (ZINK 2025); erst durch die Geländeauffüllung kann im Freispiegelgelände anfallendes Oberflächenwasser der geplanten Versickerungsmulde zugeführt werden. Dies ist also im Sinne des lokalen Wasserhaushalts.</p> <p>Das Hydrogeologische Gutachten vom 14.05.2022 wurde im Kapitel 4.1 entsprechend ergänzt. Die grundwasserfreie Sickerstrecke ist mit 0,6 m anzugeben.</p> <p>Die Ausführungen zu potenziell erhöht schadstoffhaltigen mineralischen Materialien zur Geländeauffüllung werden unter <b>Hinweise 10</b> in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                             |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.</p> <p>I.<br/> <u>Oberflächengewässer</u></p> <p><u>1.</u><br/>                     Umfang und Detaillierungsgrad</p> <p>Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Oberflächenwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung)</li> <li>– Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen</li> <li>– Schadstoffeintrag</li> </ul> <p><u>2.</u><br/>                     Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan betreffen können mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>II.<br/>                     Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.<br/>                     Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Diese Aspekte sind Gegenstand des Entwässerungskonzepts.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><b>* AMT FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan liegt nicht im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz. Die Stadt Achern bearbeitet die Belange des vorbeugenden Brandschutzes in eigener Zuständigkeit.</p> <p><b>* EIGENBETRIEB ABFALLWIRTSCHAFT</b></p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.<br/>                 Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><u>Abfallwirtschaft</u></p> <p><u>Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke</u><br/>                 Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.</p> <p><u>Abfallwirtschaftssatzung</u><br/>                 Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>Des Weiteren weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p><u>Bodenaushub</u></p> <p>Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter/ Gelbe Säcke werden unter <b>Hinweise 12</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Unter <b>Hinweise 12</b> wird auf die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis verwiesen.</p> <p>Der bislang noch unbebaute Teil des Geltungsbereiches wird um ca. 1,20 m bzw. 1,40 m aufgefüllt, damit das anfallende Oberflächenwasser im Freispiegelgelände der zentralen Versickerungsmulde zugeführt werden kann. Dadurch wird Geländeniveau der Baugebiete mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der bereits aufgefüllten Flächen im Bestand angehoben. Vorerst muss der humose Oberboden in einer Höhe von 0,30 m abgetragen werden. Hierdurch fallen auf ca. 2 ha ca. 7.000 cbm humoser Oberboden an, der teilweise innerhalb des</p> |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen.<br/>         Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.</p> <p><b>Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.</b></p> <p>Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.<br/>         Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.</p> <p>Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.<br/>         Wir bitten um Entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.</p> <p>Ergänzend weisen wir daraufhin, dass eine fehlende Berücksichtigung des Erdmassenausgleichs u. U. zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans wegen eines Abwägungsfehlers (wegen Abwägungsausfall) führen kann. Der</p> | <p>Teilgeltungsbereichs 1 und teilweise im Teilgeltungsbereich 2 auf verbesserungswürdigen Ackerflächen aufgetragen werden soll. Dies ist mit der Unteren Boden-schutzbehörde abgestimmt. Weitere Aussagen zum Erdmassenausgleich sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen zur Deponieverordnung werden unter <b>Hinweise 13</b> in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung soll der Abtrag des humosen Oberbodens teilweise im Teilgeltungsbereich 1 und teilweise im Teilgeltungsbereich 2 erfolgen. Die hierfür geeigneten Flächen sind bereits gesichert. Der Auftrag des humosen Oberbodens dient gleichzeitig der Verbesserung der Ackerflächen. Diese Maßnahme ist als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar.</p> <p>Darüber hinaus fallen keine überschüssigen Erdmassen an, die anderweitig zu verwerten sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| OZ         | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | Erdmassenausgleich als zu prüfender Belang ist als „Abwägungsmaterial“ bei der Planungsabwägung bzw. dem Planungsermessen gemäß BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>A07</b> | <b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b><br>Schreiben vom 20.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.5.2025 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist derzeit Folgendes zu äußern:</p> <p>Die Hodapp GmbH &amp; Co. KG, ein stetig wachsendes familiengeführtes Industrieunternehmen mit Sitz in Achern-Großweier, fast 80 Jahre bereits am Standort und wohl größter Arbeitgeber im Ortsteil, möchte sich erneut betrieblich fortentwickeln. Da bislang auch für den Bestandsbetrieb noch kein Bebauungsplan vorliegt, soll auch dieser Teilbereich des Betriebsareals ins aktuelle Planverfahren einbezogen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird grundsätzlich begrüßt, kann damit doch ein maßgeblicher Beitrag zur Zukunftssicherung des Unternehmens und der hiermit verbundenen (auch neu hinzukommenden) Arbeits- und Ausbildungsplätze geleistet werden. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Großweier nördlich der Großweierer Straße und umfasst laut Flächenbilanz eine Fläche von ca. 6,44 ha.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den <b>GE-wie GEE- Teilbereichen</b> (Ziffern 1.1 und 1.2) sind für den vorliegenden Fall gut nachvollziehbar und werden begrüßt. Es sollte noch die geltende Fassung des § 8 BauNVO berücksichtigt werden, welche bestimmte Erneuerbare-Energien-Anlagen nun allgemein zulässt; angeregt wird diesbezüglich, im Plangebiet zumindest <u>selbständige</u> flächenintensive Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen auszuschließen (hiervon wären entsprechende Anlagen zur Überdachung von Stellplätzen nicht betroffen).</li> <li>– Sondergebiet Betriebswohnen: U.E. dürfte hier, s. auch unsere Stellungnahme zur FNP- Änderung, kein betriebsbezogenes Wohnen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1. BauNVO vorliegen, sondern „normales Wohnen“, halt speziell für den Personenkreis Fachkräfte der Firma Hodapp? Es wird daher angeregt, die Bezeichnung des Sondergebietes in „SO Mitarbeiterwohnen“ zu ändern und die Zweckbestimmung daran anzupassen. Es sollte auch darauf</li> </ul> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kenntnisnahme</li> <li>– Die <b>Textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2</b> werden ergänzt um die Zulässigkeit von Erneuerbare-Energien-Anlagen und um die Unzulässigkeit selbständiger flächenintensiver Freiflächen-Photovoltaikanlagen.</li> <li>– Künftig erhält das Sondergebiet die Zweckbestimmung „Werkwohnen“. Die <b>Textliche Festsetzung 1.3</b> wird diesbezüglich angepasst. Der zulässige Störgrad im Sondergebiet entspricht dem eines Mischgebietes im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO. Die Verträglichkeit von Gewerbe und Werkwohnen ist gutachterlich durch die Schalltechnische Untersuchung zum</li> </ul> |

| OZ         | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>eingegangen und begründet werden, von welcher Empfindlichkeit des Teilbereiches auszugehen ist, von der eines Mischgebietes?</p> <p>– Bezüglich der Stellplatzsituation und des hiermit verbundenen hohen Flächenverbrauchs (nicht produktiver Flächen) schließen wir uns der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 17.6.25 sinngemäß an. Die Problematik und Herausforderung immer knapper werdenden Flächen an sich, wie auch die geeigneter Gewerbeflächen im Speziellen bedingt u.E., dass sich die aktuelle Erweiterungsplanung grundsätzlich auch mit einer effizienten Organisation von künftig immerhin 350 Stellplätzen, bspw. in Form eines Parkdeckes befassen sollte. Ansonsten würden künftig wohl bereits knapp 1 ha für Stellplätze „verbraucht“ werden.</p> <p>Weitere Anregungen und Anmerkungen behalten wir uns für die Offenlage vor.</p> | <p>Bebauungsplan „Hodapp“ in Achern von Fichtner Water &amp; Transportation GmbH, Stuttgart, Dezember 2023, nachgewiesen.</p> <p>– Hierzu die Ausführungen zur Stellungnahme des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein vom 17.06.2025 unter <b>OZ.A04</b>.<br/>                 Die zulässige Grundfläche für Stellplätze und Garagen liegt bei 7 % der als GE/GEe festgesetzten Grundstücksfläche; bestehende Stellplatzflächen werden hierbei mitberechnet. Die damit vorgegebene Staffelung der Stellplätze (Parkpalette/ Parkhaus) führt zu einer effizienten Nutzung des Baugebietes. Ergänzende Festsetzungen sehen vor, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Die zulässige Anlagenhöhe ist auf die Höhenstaffelung abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
| <b>A08</b> | <b>Stadtverwaltung Achern – Fachgebiet 5.1 Baurecht</b><br>Schreiben vom 23.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <p>Für die Beteiligung danken wir und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>A. Zeichnerische Festsetzungen:</u></b></p> <p>SO Betriebswohnen ist GOK1 eingezeichnet; in der dazugehörigen Nutzungsschablone ist GOK3 angegeben; dies bedarf u.E. einer Klärung.</p> <p>Im Planausschnitt vom zeichnerischen Teil sollten außerhalb des Geltungsbereiches die aktuellen Alkis-Daten dargestellt werden. Es fehlen Grenzen, Gebäude und Straßen.</p> <p><b><u>B. Textliche Festsetzungen:</u></b></p> <p>1.2<br/>GEe, unzulässige Nutzungen: Anlagen für sportliche Zwecke wäre noch zu ergänzen.</p> <p>1.3<br/>SO „Betriebswohnen“</p>                                                                                                                                                                                                                    | <p>Nunmehr wird eine einheitliche Geländeoberkante GOK von 134,49 m ü NN als Mindestmaß angegeben. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus entwässerungstechnischen Gründen.</p> <p>In der <b>Planzeichnung</b> wird das ALK eingeblendet; es enthält nicht den kompletten Gebäudebestand. Der Gebäudebestand im Plangebiet wurde vermessen und nachgetragen.</p> <p>In der <b>Textlichen Festsetzung 1.2, 5. Spiegelstrich</b> werden die Anlagen für sportliche Zwecke für unzulässig erklärt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| OZ | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Da lt. Textfestsetzung nur zulässig ist: „Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.“ können keine sonstigen Mitarbeiter dort wohnen. Ist dies so beabsichtigt, da nach unserer Erinnerung die Fa. Hodapp doch dringend Wohnungen für Beschäftigte sucht / schaffen möchte?</p> <p>2.2<br/>         Begriff „Eingangsfußbodenhöhe“ (EFH) bedarf der Erläuterung.<br/>         Das in der dortigen Ausnahmegvorschrift enthaltene Tatbestandsmerkmal „sofern dies erforderlich ist“ ist u. E. nicht hinreichend bestimmt und entweder wegzulassen oder zu konkretisieren.<br/>         Sofern mit Eingangsfußbodenhöhe die Erdgeschossfußbodenhöhe verbunden wird, dann wäre nach unserem Dafürhalten noch klarstellend anzugeben, ob damit Fertigfußboden oder Rohfußboden gemeint ist. In 8.1 ist im dortigen Klammerzusatz von Fertigfußboden die Rede. Dies sollte im Einklang stehen.</p> <p>4.<br/>         Es sollte gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO zumindest ein Ausnahmetatbestand von 0,30 m bis vielleicht 0,50 m für Gebäudeteile vorgesehen werden.</p> <p>5.1<br/>         Diese Formulierung impliziert einen förmlichen Ausnahmeantrag im baurechtlichen Verfahren. Evtl. sollte dies so formuliert werden, dass dies allgemein zulässig ist und somit im baurechtlichen Verfahren kein Antrag zu stellen ist.</p> <p>5.2<br/>         Der Begriff „Grundstücksfläche“ ist eindeutig zu definieren, um eine nachvollziehbare Bezugsgröße beim Nachweis im baurechtlichen Verfahren zu haben. Beispielsweise kann auf die Formulierung in 11.2.3 verwiesen werden.</p> <p>8.1</p> | <p>In der <b>Textlichen Festsetzung 1.3</b> werden die Werkswohnungen aufgenommen. Im SO sind Wohnungen für Werksmitarbeiter aus dem festgesetzten GE/ GEe zulässig.</p> <p>In der <b>Textlichen Festsetzung 2.2</b> wird das Tatbestandsmerkmal „sofern dies erforderlich ist“ herausgenommen.</p> <p>Die Eingangsfußbodenhöhe entspricht der Erdgeschossfußbodenhöhe. Daher wird wie vorgeschlagen, in der <b>Textlichen Festsetzung 2.2</b> die Definition der Erdgeschossfußbodenhöhe in Anlehnung an die <b>Textliche Festsetzung 8.1</b> konkretisiert. Die Eingangsfußbodenhöhe entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens.</p> <p>Die <b>Textliche Festsetzung 4.1</b> wird entsprechend der Anregung angepasst. Im Einzelfall ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 0,50 m zulässig.</p> <p>Unter Berufung auf das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes wird die Festsetzung 5.1 als Ausnahme beibehalten.<br/>         Bay. VGH, Ur. v. 04.04.2025 – 1N 04-1661:<br/>         Macht die Gemeinde von § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO Gebrauch, so erlässt sie eine Regelung i. S. v. § 31 Abs. 1 BauGB. Im Einzelfall kann die Bauaufsichtsbehörde im Wege einer Ermessensentscheidung eine Ausnahme von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulassen. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO ermächtigt jedoch nicht zu Festsetzungen, die keinen Ausnahmetatbestand normieren, sondern die Zulässigkeit von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unmittelbar regeln.</p> <p>Die geforderte Definition bzw. räumliche Bezugsgröße ist bereits unter <b>Textlicher Festsetzung 5.2</b> enthalten.</p> |

| OZ  | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Die Toleranz ist hier mit +/-0,30 m angegeben. In Ziffer 2.2 wird eine Toleranz von +/- 0,50 m angegeben. U. E. sind diese Werte in Einklang zu bringen.<br/>                 Die Bezugsquelle für die Höhe des mittleren höchsten Grundwasserstandes ist anzugeben.</p> <p>8.2<br/>                 Der Ausnahmetatbestand kann von der Baurechtsbehörde im baurechtlichen Verfahren nicht geprüft werden, da das Tatbestandsmerkmal „mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser“ nicht hinreichend bestimmt ist. Es ist in der Festsetzung darzulegen, wie der Nachweis zu erbringen ist (Gutachten, etc.).</p> <p><u>öBV:</u><br/>                 1.1<br/>                 Dachform Betriebswohnen neben Flachdach nur Satteldach zulässig. Evtl. auch andere gängige Dachformen mit aufnehmen?</p> <p>2.5<br/>                 Da es sich vorliegend nur um ein Betrieb handelt kann das Werbeanlagenkonzept nicht auf die Ebene baurechtliches Einzelverfahren verlagert werden. Dies sollte auf der Ebene Bauleitplanung erfolgen und die daraus sich ergebenden öbV definiert werden. Alternativ wäre diese Vorschrift zu streichen.</p> <p>4.<br/>                 Die Regelung sollte sich nur auf Grenzen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen beziehen. Insoweit wäre dies noch zu ergänzen. Die Einfriedigungen zwischen zwei Nachbargrundstücken sollte dem zivilrechtlichen NRG überlassen bleiben.</p> <p>Hinweise:<br/>                 8. Hier sollte nur der allgemeine Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen erfolgen, zumal nicht abschätzbar ist, wie sich diese in Zukunft evtl. verändern werden.</p> | <p>Festsetzungen zu hochwasserangepasstem Bauen entfallen, da durch die Geländeauffüllung nicht mehr mit Überflutungen zu rechnen ist. Gleichwohl gilt weiter, dass mit baulichen Anlagen zum mittleren höchsten Grundwasserstand 1,00 m Abstand einzuhalten ist. Die Textliche Festsetzung 8.1 entfällt.</p> <p>Die <b>Textliche Festsetzung 8.2</b> entfällt.</p> <p>Die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans laufende Objektplanung im SO Werkswohnen sieht ein extensiv begrüntes Flachdach vor, sodass als zulässige Dachform begrünte Flachdächer vorgegeben werden. Auf die Festsetzung eines Satteldaches wird verzichtet.</p> <p>Die <b>Örtliche Bauvorschrift 2.5</b> zu einem Werbeanlagenkonzept wird wie vorgeschlagen gestrichen.</p> <p>Die <b>Örtliche Bauvorschrift 4</b> wird wie vorgeschlagen ergänzt; demnach werden lediglich die Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.</p> <p>Der <b>Hinweis 18</b> auf die öffentlich-rechtliche PV-Pflicht nach KlimaG BW wird entsprechend dem Vorschlag angepasst.</p> |
| A11 | <p><b>badenovaNETZE GmbH</b><br/>                 Schreiben vom 13.06.2025</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| OZ  | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Im südlichen Bereich des Verfahrensgebiets befinden sich Erdgasleitungen der badenovaNETZE GmbH, die zur Versorgung des Plangebiets dienen. Diese dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden. Notwendige Änderungen an den bestehenden Leitungen sind frühzeitige mit der badenovaNETZE abzustimmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kenntnisnahme<br>Hierbei handelt es sich um Anschlussleitungen; die Festsetzung eines Leitungsrechts ist nicht erforderlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A16 | <b>Vodafone West GmbH</b><br>Schreiben vom 30.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.<br/>         Bitte beachten Sie:<br/>         Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schutzanweisung für erdverlegte Fernmeldeanlagen der Vodafone GmbH</li> <li>– Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)</li> <li>– Update Umfang der Planauskunft – Online-Planauskunft</li> <li>– Datenschutzhinweise zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne</li> </ul> <p>Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Hodapp“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.</p> <p>Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie:<br/>         Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass</p> | <p>Die Kommune hat gemäß §§ 3 und 4 BauGB die erforderlichen Unterlagen in bauleitplanerischen Verfahren im Internet einzustellen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlage hierüber zu unterrichten. Beides ist form- und fristgerecht geschehen. Es besteht seitens der Kommune weder die Verpflichtung noch die Möglichkeit für einzelne Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange separate Anfragen bei Internetportalen oder zusätzliche Angaben über eigene Beteiligungsformulare zu tätigen.<br/>         Es wird deshalb vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Information über die Beteiligung nach § 4 BauGB auch für weitere Verfahren nur über die Mailadresse: <a href="mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.de">ZentralePlanung.ND@vodafone.de</a> erfolgt und die Stadt <b>keine gesonderte Information über sonstige Kanäle</b> verschickt.</p> <p>Weiter wird auf die Rechtspflicht der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Äußerung bzw. einer Stellungnahme gegenüber der Gemeinde (EZBK/Krautzberger, 149. EL Februar 2023, BauGB § 4 Rn. 40) hingewiesen.</p> <p>Das betrifft nicht die Leitungsauskunft, die über das angegebene Portal durchgeführt wird, sondern die Einholung von Stellungnahmen, Auskünften zu geplanten Maßnahmen im Umfeld und ähnliches im Rahmen bauleitplanerischer Verfahren (Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan). Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens werden nicht nur Leitungsbestände abgefragt, vielmehr geht es darum, dass die Gemeinde auch Informationen über geplante Maßnahmen der Leitungsträger erfährt, die ggf. Auswirkungen auf Planungen der Gemeinde haben können. Daher kann eine einfache Leitungsabfrage die Rückmeldung der Leitungsträger nicht ersetzen.</p> |

| OZ  | Behörden und Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| A17 | <b>Überlandwerk Mittelbaden GmbH &amp; Co. KG</b><br>Schreiben vom 02.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | <p>Wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die vorgesehene Maßnahme. Zur Stromversorgung dieses Gebietes können wir folgendes sagen:</p> <p>Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen grundsätzlich verkabelt werden. Die konkrete Herstellung des Netzanschlusses für die geplanten Betriebswohnungen erfolgt regulär aus dem Niederspannungsnetz der Straße „Im Hesselbach“. Alternativ ist auch eine Eigenstromversorgung über die kundeneigene Trafostation „Großweiererstr. 77“ möglich.</p> <p>Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein geklärter Grenzverlauf, aus dem die Straßen- und Gehwegführung hervorgehen sowie die neuen Grundstücke ersichtlich sind. Die Übergabe des Bebauungsplans in digitaler Form (DXF oder DWG, georeferenziert) für die Planung ist zwingend erforderlich.</p> <p>Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt. Wir gehen davon aus, dass die Kosten dafür der Erschließungsträger übernimmt.</p> <p>Des Weiteren verläuft innerhalb der Bebauungsgrenzen ein 20 kV-Kabel auf dem Kundengrund. Eine Überbauung ist nicht zulässig, deshalb ist es erforderlich das 20 kV-Kabel vor einer geplanten Bebauung umzulegen. Hierzu benötigen wir eine neue Kabeltrasse mit Eintragung des Leitungsrechts. Dies bitten wir zu beachten.</p> <p>Informationen zu vorhandenen Kabelanlagen erhalten Sie über die Bauauskunft im Internet unter <a href="http://www.uewm.de">www.uewm.de</a> (Bauherren / Planauskunft).</p> <p>Wir bitten um Benachrichtigung, wenn die Planung geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplares mit Satzung nach Inkrafttreten.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Eigentümer entscheidet, ob die Stromversorgung über einen regulären Netzanschluss oder über das Niederspannungsnetz der Straße „Im Hesselbach“ erfolgt. Dies ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Straßen- und Wegführung geht aus der Ausführungsplanung Im Hesselbach vom 25.03.2021 hervor.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf die bestehende 20 kV-Leitung wird unter <b>Hinweise 19</b> im Bebauungsplan verwiesen. Eine Überbauung ist nicht zulässig; deshalb ist es erforderlich das 20 -kV-Kabel vor einer geplanten Bebauung umzulegen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| <b>OZ</b> | <b>Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>             |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|           | <p>Mit den übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes sind wir einverstanden.<br/>         Bitte teilen Sie uns rechtzeitig den Beginn der Erschließungsarbeiten mit sowie die damit beauftragte Firma. Wir werden prüfen, ob diese Firma unsere Kabel mitverlegen kann.<br/>         Bitte rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.</p> | <p>Kenntnisnahme<br/>         Kenntnisnahme</p> |

**Bürger**

|           | <b>B: Bürger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B1</b> | <b>Bürger 1</b><br>Schreiben vom 03.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|           | <p>Hiermit möchte ich [REDACTED] zur Stellungnahme des Bauvorhabens äußern.<br/>                     Die Begründungen sind, verstärkter Verkehr sowie starker Verkehrslärm.<br/>                     Durch die Einfahrt neben meinem Grundstück Flst- Nr. 2301, besteht eine Wertminderung.</p> <p>Da die Einfahrt mit Sicherheit zu schmal ist, wird von meinem Grundstück benötigt.<br/>                     Da bin ich nicht mit einverstanden.</p> <p>So wie ich mitbekommen habe, möchte Herr Hodapp für seine Arbeiter bauen, da wäre es von Vorteil eine passende Einfahrt von der Großweierer Straße aus zu finden.</p> | <p>Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Demnach kann aufgrund der geringen Verkehrsmengen im Bestand auf den umliegenden Straßen eine wesentliche Erhöhung des Verkehrslärms in der Nachbarschaft durch den neu erzeugten Verkehr ausgeschlossen werden.</p> <p>In Höhe des Grundstücks Flst-Nr. 2301 liegt auf einer Länge von ca. 30 m eine Fahrbahnbreite von 4,40 m vor. Vor dem Hintergrund eines geringen Ziel- und Quellverkehrs im Hesselbach führt diese Fahrbahnverengung zu keinen nachhaltigen verkehrlichen Störungen; Begegnungsverkehr kann an der Engstelle auf Sicht abgewickelt werden.</p> <p>Durch die Schaffung von 18 Werkswohnungen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans – teilweise wird hierdurch das festgesetzte Reine Wohngebiet überplant - wird sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur heutigen Situation kaum spürbar erhöhen. Von Werkswohnungen wird kein anderer Verkehr ausgehen als bei Wohnungen in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten; die geplanten Werkswohnungen sind in der Nachbarschaft bestehender Wohnhäuser konfliktfrei möglich. Eine Bodenwertminderung infolge der Planung ist nicht zu erkennen.</p> <p>Eine verkehrliche Anbindung über die Großweierer Straße würde eine interne Erschließung über das Betriebsgelände bedeuten. Dies wäre sehr aufwändig, würde ggf. die betrieblichen Abläufe stören und stünde in keinem Verhältnis zum Nutzen. Zudem stünden für die Betriebserweiterung weniger Gewerbeflächen zur Verfügung.</p> |
| <b>B2</b> | <b>Bürger 2</b><br>Schreiben vom 02.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|           | Die Informationen aus dem Achern-Aktuell vom 30.05.2025 über den obigen Bebauungsplan habe ich zur Kenntnis genommen. Im Technischen Rathaus in Achern hatte ich teilweise Einsicht in die Pläne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  | <b>B: Bürger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Als Bewohnerin der Straße „Im Hesselbach“ nehme ich wie folgt Stellung:<br/>                 Die einzige Zufahrt zum Baugebiet „Hodapp“ erfolgt über die Straße „Im Hesselbach“. D. h. in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück 2301/1.<br/>                 Hier wird ein starkes Verkehrsaufkommen zu erwarten sein. Zum einen während der Bauphase und später, wenn die Grundstücke gebaut sind. Weshalb erfolgt nicht zusätzlich eine Zufahrt über die Großweierer Straße? Dies würde das Verkehrsaufkommen immens reduzieren und alle Hesselbacher Anwohner gleichzeitig entlasten.</p> <p>Ein weiterer Punkt sind die Entwässerungsprobleme. Die Grundstücke im „Rondell“ liegen alle sehr tief. Bei Regenperioden sind alle Wiesen oft wochenlang stark überschwemmt. Sofern aufgeschüttet wird und wir Hesselbacher Anwohner Probleme mit Wasser im Keller bekommen, wer trägt dann die Kosten? Können dann Regressansprüche bei der Fa. Hodapp oder der Stadt Achern geltend gemacht werden? Sofern Entwässerungsgräben gebaut werden, sollten diese auch regelmäßig gepflegt und gerodet werden. (Hohe Dornen ziehen Ungeziefer an.)</p> | <p>Bei den geplanten 18 Werkswohnungen wird sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur heutigen Situation kaum spürbar erhöhen. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Auch in Werkswohnungen wird ausschließlich gewohnt, sodass auf jeden Fall eine Verträglichkeit mit der bestehenden Wohnnutzung „Im Hesselbach“ zu erwarten ist.</p> <p>Baulärm, der durch den Vollzug des Bebauungsplans auftritt, ist grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Baulärm ist zeitlich begrenzt. Zudem ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 einzuhalten.</p> <p>Der niedrige Grundwasserflurabstand im Plangebiet und Umgebung ist bekannt. Aufstau gibt es in diesem Bereich in der Regel wegen der tiefer liegenden undurchlässigen Bodenschichten. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über eine Versickerungsmulde versickert und fließt nicht weiter über die Oberfläche nach Norden. Im Bereich der Versickerungsmulde werden die undurchlässigen Bodenschichten mit durchlässigem Bodenmaterial ersetzt, so dass es hier zu keiner Verstärkung des oberflächlichen Abflusses nach Norden kommen kann.</p> <p>Im Hochwasserrisikogebiet sind die Keller der bestehenden Wohnhäuser in der Umgebung hochwasserangepasst zu bauen. Dies scheint aber nicht immer der Fall gewesen zu sein. Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Hochwasser liegen bis zu einem bestimmten Grad im Verantwortungsbereich der Grundstückseigentümer. Hierunter fallen auch hochwasserangepasste Keller. Die Höhenlage der geplanten Wohnbebauung im SO orientiert sich unter anderem an der Auffüllung des Geländes auf mind. 134,49 m ü NN. Der Grundwasserstand bei Risikohochwasser im SO Werkswohnen liegt bei 133,30 m ü NN. Die zulässige Höhenlage von 136,12 m ü NN erlaubt Gebäude mit einem höheren Sockelgeschoss oder auch eine gewisse Angleichung der Geländehöhe. Das anfallende Niederschlagswasser im SO kann zur südlich angrenzenden Versickerungsmulde und damit von den erwähnten Kellern weggeleitet werden. Eine Verschlechterung der Entwässerungssituation durch die geplante Bebauung ist nicht erkennbar.</p> <p>Im Entwässerungskonzept werden die Grundwassersituation und die Hochwasserrisiken der umgebenden Bebauung berücksichtigt. Grundsätzlich darf sich durch die Entwässerungsplanung die Entwässerungssituation in der Umgebung nicht verschlechtern; sogenanntes Verschlechterungsverbot.</p> |

|           | <b>B: Bürger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>Die Vergrößerung des Betriebes bringt auch mehr Lärm mit sich. Oft hört man ein starkes Knallen, sei es durch Verladen von Metall oder Ähnlichem. Auch das Rangieren von LKW dringt oft bis zu unseren Häusern.</p> <p>Letztendlich wird hier ein Großprojekt in die eingebettete Natur gebaut. „Natur pur“ und Rückzugsort für Tiere und Fauna werden hier zu Nichte gemacht.</p> <p>Die Firma Hodapp hier in Großweier als großen Arbeitgeber schätze ich. Allerdings bitte ich um Berücksichtigung, dass die Belange der umliegenden Anwohner auch gesehen und in die Planung mit einbezogen werden.</p> | <p>Die dauerhafte Pflege der Versickerungsmulde ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie ist vielmehr Bestandteil einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich wird.</p> <p>Lärm, der durch Aktivitäten auf dem Betriebsgrundstück entsteht, wird als Anlagen- bzw. Gewerbelärm bezeichnet. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hodapp“ in Achern von Fichtner Water &amp; Transportation GmbH, Stuttgart, Dezember 2023 zeigt, dass an den Baugrenzen des im Teilgeltungsbereich 1 ursprünglich vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiets (WA) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Immissionen der konkret geplanten Betriebserweiterung und durch die Immissionen auf Basis der pauschalen Emissionsansätze für Gewerbegebiete eingehalten wird.</p> <p>Im Umweltbericht vom 15.04.2026 werden auch die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Relevant sind insbesondere die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und Biodiversität. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen treten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ein.</p> <p>Die Erweiterung des Betriebsgeländes am bestehenden Standort ist erforderlich, um sich den Marktbedingungen anpassen zu können und somit auch Arbeitsplätze zu erhalten bzw. neu zu schaffen.</p> |
| <b>B3</b> | <b>Bürger 3</b><br>Schreiben vom 03.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|           | <p>Hiermit teile ich Ihnen mit, daß ich gegen die Erweiterung der Firma Hodapp grundsätzlich keine Einwände, jedoch in einzelnen Bereichen erhebliche Bedenken habe.</p> <p>Gegen die Bebauung „Betriebswohnen“ der Fa. Hodapp in der Form, kann ich Ihnen jetzt schon meinen Widerspruch ankündigen.</p> <p>Stellungnahme:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|  | <b>B: Bürger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Außenbereichslage der Grundstücke 2298 + 2297 kann ich keine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in diesem Rahmen sehen und auch kein öffentliches Interesse erkennen.</p> <p>Im Bebauungsplan „Rondell“ ist lediglich eine Teilfläche des Grundstückes Flstnr. 2299 für die Bebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl 0.3, die Geschößflächenzahl 0.4, Dachneigung 25° bis 35° eingeschossige Bebauung sind in diesem Bebauungsplan vom 12.5.1984 festgelegt.</p> <p>Das Baufenster im Bebauungsplan „Hodapp“ sieht eine mögliche Bebauung von über 100m /20m vor und könnte demnach mit 2 Hausgruppen mit je 50 Metern mit 9,50 bis 11,50 Höhe plus ca. 1,35 m Aufschüttung bebaut werden. Dies sprengt für mich jeden Rahmen einer dörflichen Bebauung, zumal die Erschließungsstraße Im Hesselbach über den Wendehammer lediglich einen Querschnitt von ca. 4,40 m aufweist und zudem absolute Ortsrandlage darstellt.</p> <p>Leider gibt es auch keine Information bezüglich Anzahl der Wohnungen, Lage und Anzahl der Stellplätze. Geht man davon aus, dass es sich bei dem „Betriebswohnen“ um 1-2 Zimmer Apartments handelt, sind das geschätzte 40 Wohnungen mit 40 Pkw Stellplätzen? Diese müssten dann wohl entlang der Straße entstehen, da das restliche Grundstück aufgefüllt wäre? Das Verkehrsaufkommen würde sich erheblich erhöhen.</p> <p>Das geplante Baufenster ermöglicht einen 2 ½ stöckigen Geschößwohnungsbau mit städtischem Charakter in Ortsrandlage auf einem Wiesenareal, das jetzt schon bei starkem Regen und hohem Grundwasserspiegel unter Wasser steht. Ich halte dies für sehr bedenklich. Auf das unbebaute Restgrundstück ca. 3.000 qm soll jetzt noch zusätzlich das Niederschlagswasser der gewerblichen Erweiterung, sowie des „Betriebswohnen“ abgeleitet werden. Dies kann anscheinend nur durch eine Aufschüttung von ca. 1,30-1,50m geschehen, da der Grundwasserspiegel in diesem Bereich nur knapp 30 cm unter der Geländeoberkante liegt. Wohin soll denn das zusätzliche Wasser versickern?</p> <p>Ich befürchte durch die Aufschüttung zur Versickerung des Niederschlagswassers negative Folgen für die umliegenden Grundstücke bezüglich Grundwasserspiegel und Hochwasserrisiken. Wie kann gewährleistet werden, dass dies nicht passiert? Der Wendehammer entwässert sich bei starkem Regen jetzt schon über</p> | <p>Es wird lediglich die bisherige planungsrechtliche Situation beschrieben. Demgegenüber soll der Standort der Fa. Hodapp umstrukturiert und weiter entwickelt werden. Da bereits heute der Wohnungsmarkt angespannt ist, wird es zunehmend schwieriger, Fachpersonal zu akquirieren. Daher sind hin zur Straße Im Hesselbach 18 Werkswohnungen für Mitarbeiter geplant. Auch zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Das sogenannte „Baufenster“ wird durch Baugrenzen definiert und bestimmt, auf welcher Fläche des Baugrundstücks die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 untergebracht werden darf. Die Geschößflächenzahl fällt größer aus als die Grundflächenzahl. Die Architektur der Werkswohnungen liegt als Entwurf vor. Geplant ist eine 2-geschossige Bebauung, die nach Osten auf 1 Geschoss reduziert wird. Staffelgeschosse erlauben eine Reduzierung der Gebäudehöhe zur Bestandsbebauung an der Straße Im Hesselbach. Die Höhenlage ermöglicht ein ca. 1,40 m hohes Sockelgeschoss. Das Vorhaben orientiert sich somit an der 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung mit Satteldächern im Umfeld.</p> <p>Durch die geplanten 18 WE ist eher mit einer geringen Verkehrszunahme zu rechnen. Die ausgebaute Straße Im Hesselbach mit Wendehammer bleibt weiterhin leistungsfähig. Die bestehende Wendefläche reicht bereits heute für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.</p> <p>Die erforderliche Geländeauffüllung ergibt sich aus dem Entwässerungskonzept. Um das durch die geplanten Baugebiete anfallende Oberflächenwasser über im Freisiegelgelände verlaufende Leitungen zur Versickerungsmulde zu leiten, muss das Gelände auf eine Mindesthöhe aufgefüllt werden. Diese Konzeption ist mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt; mit einer Verschlechterung der Grundwasser- und Hochwassersituation in der Umgebung ist nicht zu rechnen. Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen sind durch die Geländeauffüllung nicht mehr erforderlich.</p> <p>Im Entwässerungskonzept werden die Grundwassersituation und die Hochwasserrisiken der umgebenden Bebauung berücksichtigt. Grundsätzlich darf sich durch</p> |

|  | <b>B: Bürger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>die Grundstücke 2302, 2303, 2304. Als Anregung könnte man das „Betriebswohnen“ an der Ortseinfahrt mit dem Mitarbeiterparkplatz kombinieren, so stünde auch mehr Versickerungsfläche zur Verfügung.</p> <p>Ein weiterer Punkt meiner Bedenken ist die zusätzliche Lärmbelästigung: schon jetzt sind nachts undefinierbare laute Geräusche wie Knallen oder Schleifen zu hören, die eventuell beim Beliefern oder Beladen von Lkws oder durch die Schrottpresse entstehen. Die geplante Erweiterung der Lagerhalle könnte dem vielleicht sogar Abhilfe schaffen, jedoch müsste gewährleistet werden, dass diese an der nördlichen Grenze nicht umfahren werden darf und die Fläche als Grünfläche oder Biotop zu den anliegenden Ackerflächen angelegt wird.</p> | <p>die Entwässerungsplanung die Entwässerungssituation in der Umgebung nicht verschlechtern; sogenanntes Verschlechterungsverbot.</p> <p>Die Verlagerung des Werkswohnen in den Südosten des Plangebietes würde entweder zu einer Verkleinerung des Gewerbegebietes oder aber zur Beanspruchung westlich angrenzender Grundstücksflächen führen. Dies würde entweder die Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbebetriebes einschränken oder aber Flächen im Regionalen Grünzug beanspruchen, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind und somit nicht zur Verfügung stehen. Die derzeit geplante Grünfläche mit Baumpflanzungen müsste aufgegeben werden.</p> <p>Im Übrigen verträgt sich das Werkswohnen mit dem Allgemeinen Wohnen; in beiden Fällen handelt es sich um Wohnen. Die jetzige Lage des Werkswohnen ist zudem als Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen zu betrachten. Dies entspricht gängigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien; Nutzungskonflikte bspw. durch Lärm können durch die Staffelung der Nutzungen auf jeden Fall vermieden werden.</p> <p>Lärm, der durch Aktivitäten auf dem Betriebsgrundstück entsteht, wird als Anlagen- bzw. Gewerbelärm bezeichnet. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hodapp“ in Achern von Fichtner Water &amp; Transportation GmbH, Stuttgart, Dezember 2023 zeigt, dass an den Baugrenzen des im Plangebiet ursprünglich vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiets (WA) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Immissionen der konkret geplanten Betriebserweiterung und durch die Immissionen auf Basis der pauschalen Emissionsansätze für Gewerbegebiete eingehalten wird. Zur Unterbringung von Werkswohnungen wird statt eines Allgemeinen Wohngebietes nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet Werkswohnen festgesetzt. Ergänzend wird das hier zulässige Störpotenzial definiert; im Hinblick auf die Immissionen entspricht das Sondergebiet den Anforderungen eines Mischgebietes im Sinne von § 6 BauNVO. Hier werden erst recht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Unabhängig vom Bebauungsplan sind die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten; dies ist also bereits im Bestand der Fall.</p> <p>Neben der Bewertung der gewerblichen Lärmeinwirkungen erfolgt auch eine qualitative Bewertung der Änderung des Verkehrslärms in der Nachbarschaft des Plangebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Durch die Erweiterung des Betriebs und der damit einhergehenden Erhöhung der Mitarbeiterzahlen entstehen zusätzliche Fahrten auf den umliegenden Straßen.</p> |

|           | <b>B: Bürger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Aufgrund der geringen vorliegenden Verkehrsmengen im Bestand auf den umliegenden Straßen kann eine wesentliche Erhöhung des Verkehrslärms in der Nachbarschaft durch den neu erzeugten Verkehr aus dem Plangebiet ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Südosten überschneidet sich der Teilgeltungsbereich 1 mit einem Teil des 500 m-Suchraums des Biotopverbunds feuchter Standorte des landesweiten Biotopverbunds Offenland. Die Bedeutung des Geltungsbereichs für den Biotopverbund ist aufgrund der strukturarmen Ausprägung jedoch gering. Dies trifft auch auf die Grundstücke Flst-Nr. 2299, 2298 und 2297 zu.</p> <p>Gleichwohl ist aber vorgesehen, einen 10 m Streifen am östlichen Rand mit einer Anpflanzbindung zur Ortsrandeingrünung vorzusehen. Dadurch reduziert sich die Länge der überbaubaren Grundstücksfläche.</p> |
| <b>B4</b> | <b>Bürger 4</b><br>Schreiben vom 28.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|           | <p>In oben genannter Angelegenheit möchten wir als Angrenzer bzw. Anlieger mit der Flst.-Nr.: 2310 im Gewann 'Nonnacker' folgende Bedenken äußern:</p> <p>Als Ausgleich zu den neu erstellten Gebäuden und versiegelten Flächen soll eine Regenrückhaltemulde bzw. eine Grünfläche zur Versickerung des Oberflächenwassers angelegt werden.</p> <p>Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft landwirtschaftliche Flächen befinden und es ein ohnehin schon hohes Aufkommen an Schädlingen insb. Wühlmäusen, Schnecken usw. in diesem Gebiet gibt, halten wir es für notwendig, eine Verwilderung mit Dornen bzw. das Anlegen von Brachflächen zur Versickerung von Regenwasser etc. zu vermeiden und diese Flächen in regelmäßigen Abständen mind. 2 bis 3 x jährlich abzumähen, damit die Anlieger auf Schädlingsbekämpfungsmittel weitestgehend verzichten können.</p> <p>Des Weiteren soll das Gelände im Plangebiet mit versickerungsfähigem Bodenmaterial aufgefüllt werden:</p> <p>Auch heute noch werden beim Bau von Gewerbegebieten großflächig wasserdurchlässige Aufschüttmaterialien verwendet, bei denen Abfälle von</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Versickerungsmulde muss regelmäßig gepflegt werden, damit sie ihre Funktionsfähigkeit nicht verliert.<br/>Dies ist aber nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Vielmehr wird die dauerhafte Pflege Bestandteil einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich wird.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Auffüllmaterial für die Geländeauffüllung muss den Anforderungen der aktuellen Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV und der Ersatzbaustoffverordnung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|  | <b>B: Bürger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Gewerbebetrieben beigemischt werden wie beispielsweise Schlacke als Abfallprodukt bei der Stahlherstellung oder ähnliche gesundheitsbedenkliche Stoffe.</p> <p>Auch wenn hier die gesetzlichen Grenzwerte und Vorgaben eingehalten werden sollten, ist es für uns Angrenzer von großem Interesse zu wissen, von wo die Aufschüttmaterialien bezogen werden und wie sie sich zusammensetzen.</p> <p>Zum Schutz von Boden und Grundwasser erwarten wir als direkte Anwohner des Hesselbachs auf o.g. Beimengungen gesundheitsbedenklicher Stoffe bzw. Abfallprodukte als Auffüllmaterial vollständig zu verzichten.</p> <p>Für die Berücksichtigung unserer Interessen und einer schriftlichen Antwort bedanken wir uns im Voraus.</p> | <p>EBV genügen und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Hierauf wird unter <b>Hinweise 10</b> im Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Regel kann durch die Verwendung von geeigneten Baustoffen (bspw. mit bauaufsichtlichen Zulassungen des Deutschen Institutes für Bautechnik oder einer europäischen technischen Zulassung) sichergestellt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht eintreten wird. In diesem Fall ist eine Anzeige nach § 49 WHG ausreichend, die bspw. dann im nachfolgenden baurechtlichen Verfahren oder in einem anderen wasserrechtlichen Verfahren (bspw. zur Grundwasserhaltung) erfolgen kann.</p> |

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Trägern sonstiger Belange sowie der Nachbargemeinden wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen:

- zulässige Fläche für die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen, 7 % des gewerblichen Baugrundstücks
- SO Betriebswohnen wird zu SO Werkswohnen
- Konkretisierung der Mindesthöhe der Geländeauffüllung
- Anpassen der Höhenlage der Gebäude
- Anpassung der Gebäudehöhen
- Anpassen der überbaubaren Grundstücksflächen
- Verzicht auf hochwasserangepasstes Bauen infolge der Geländeauffüllung
- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen in Teilgeltungsbereichen
- Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen
- Entwicklung einer Magerwiese mit Tümpel
- Rückbau eines Feldweges auf Gemarkung Gamshurst
- Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Großweierer Straße
- Eintrag der Anbauverbotszone entlang der Großweierer Straße

Landau, 29.04.2026

**stadtconcept** 

sc stadtconcept GmbH  
Dipl.-Ing. Brigitte Busch

.....  
Manuel Tabor, Oberbürgermeister

**B PLAN** 

Planungsbüro B-Plan  
Dr.-Ing. Christine Halfmann