

B-Plan "Marödel-Nord", Gemeinde Neuried, OT Schutterzell

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie betroffenen Bürger i.R.d. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Bauwesen	18.03.2022	<p>Gemäß den Ausführungen unter Pkt. 2.1 ist das Plangebiet im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Neuried als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.</p> <p>Unter Pkt. 3 der Begründung wird hingegen ausgeführt, dass der Wohnbauflächenbedarf durch die Ausweisung im rechtswirksamen FNP begründet ist.</p> <p>Im rechtswirksamen FNP ist das Plangebiet jedoch (mit Ausnahme der Freifläche zwischen Lahrer Straße 19 und 21) - wie unter Pkt. 2.1 korrekt ausgeführt, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.</p> <p>Weiterhin wird die vorgesehene Baugebietsausweisung damit begründet, dass im Ortsteil Schutterzell keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen würden.</p> <p>Gemäß § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wesentlicher Bestandteil und damit Grundlage für die korrekte Verfahrensführung ist dabei eine überprüfbare Darlegung des Bauflächenbedarfs. Ein Hinweis auf eine (nach unserem Raumordnungskataster so nicht vorhandene) Flächennutzungsplandarstellung und die allgemeine Aussage, dass im Ortsteil keine bebaubaren Grundstücke mehr vorhanden wären, stellt keine bauplanungsrechtlich ausreichende Begründung dar.</p> <p>Hierzu wären die umfangreichen im FNP noch vorhandenen Wohnbauandreserven (u.a. auch ca. 2,5 ha in Schutterzell) zu behandeln und Aussagen zu den im Ortsteil vorhandenen Baulücken und deren Aktivierbarkeit zu treffen.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt, Pkt. 3 der Begründung ist entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Die Gemeinde Neuried verfügt noch über kleinere Reserveflächen aus noch nicht vollständig umgesetzten B-Plänen sowie über 4,50 ha Reserveflächen aus dem rechtswirksamen FNP.</p> <p>So wurde u.a. im OT Altenheim im Baugebiet "Oberfeld" der letzte Bauabschnitt mit 16 Bauplätzen im Jahr 2021 vermarktet. Im Vorfeld der 9. Änderung des FNP wurden im Rahmen der ursprünglich angeordneten Änderung des FNP die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ermittelt. Dieses Ergebnis wird dem Bedarfsnachweis zugrunde gelegt. Dabei hat sich ergeben, dass sich aus den Baulücken nach § 34 BauGB in den 5 Ortsteilen ca. 0,80 ha ergeben.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
<p>zu 1 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Bauwesen</p>	<p>Unsere raumordnerische Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der noch zu ergänzenden Bedarfsbegründung. Da diese Begründung einen wesentlichen Bestandteil der Ermittlung des Abwägungsmaterials darstellt, ist eine Beschlussfassung des Bebauungsplans auf Grundlage der vorgelegten Begründung als rechtsfehlerhaft zu bewerten.</p>	<p>Die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum, die oftmals kurzfristig aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Baulücken nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet werden. I.d.R. wird hier bei der vollen Laufzeit eines FNP 25 % in Ansatz gestellt, der bei einer Änderung des FNP und angenommener Betrachtungsweise von 5 Jahren entsprechend um 2/3 (8,3 %) reduziert werden kann.</p> <p>Damit sind von den ca. 0,80 ha Baulücken und der Annahme von einem Aktivierungspotenzial von ca. 8,3 % noch 0,15 ha anzurechnen.</p> <p>Dies erscheint im Hinblick auf die Größe der Gemeinde bei der weiteren Berechnung für vernachlässigbar.</p> <p>Der Bauflächenbedarfsnachweis erfolgt auf der Grundlage des fortgeschriebenen Regionalplans Südlicher Oberrhein (Rechtskraft: 22.09.2017).</p> <p>Der Regionalplan gibt für Gemeinden als Eigenentwickler - wie die Gemeinde Neuried - einen Zuwachsfaktor von bis zu 0,25 % pro Jahr und Einwohner vor.</p> <p>Bei einer Änderung des FNP würde sich damit folgender Flächenbedarf ergeben (EW-Zahl: 9.695/Jahr 2019): $9.695 \text{ EW} \times 0,25 \% \times 5 \text{ Jahre} = \text{ca. } 121 \text{ EW}$.</p> <p>Als Siedlungsdichte wird für alle Ortsteile 50 EW/ha angenommen.</p> <p>Siedlungsdichte: $121 \text{ EW} : 50 \text{ EW/ha} = 2,42 \text{ ha}$ Daraus ergibt sich ein ermittelter Flächenbedarf von ca. 2,42 ha.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 1 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21, Raum- ordnung, Bauwesen		<p>Von den inzwischen ca. 0,98 ha Gesamtfläche wurden 2 Bauplätze mit insgesamt ca. 0,23 ha (2 Bauplätze mit ca. 0,08 ha Nettobaufläche) nach § 13b BauGB als Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen und sind somit zu betrachten.</p> <p>Dem entgegen steht ein ermittelter Flächenbedarf von ca. 2,42 ha nach den Vorgaben des Regionalplans.</p> <p>Im Hinblick auf die Ausweisung der Gemeinde Neuried im Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungsentwicklung für die Funktion Gewerbe, Kategorie C ergibt sich auch daraus ein höherer Bedarf an Wohnraum, um ein Wohnen in Arbeitsplatznähe zu ermöglichen. Damit erscheint die nach § 13b BauGB ausgewiesene Fläche von ca. 0,23 ha aus städtebaulicher Sicht mehr als vertretbar.</p>
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	<p>05.04.2022</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Älterer Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p>	<p>Der Hinweis wird noch in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 1 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	<p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds 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>	
Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 - Umwelt, Offenburg	Keine Stellungnahme	
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	<p>05.04.2022</p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege erhebliche Bedenken.</p> <p>Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lahrer Straße 19 (Flst.-Nr.120) <p>Wohnhaus, 18. Jh.: Eingeschossiges Gebäude in Fachwerk mit Kniestock, zwei Wetterdächer von ca. 1790. An der Kniestockhofseite geschweifte Andreaskreuze, am Giebel im Wechsel mit Rauten und Andreaskreuzen, die auch zwischen den Kniestockfenstern auftreten. Niedriger Sockel, hinten unterkellert. Gerüst Eiche.</p> <p>Wir bitten Sie, dieses Kulturdenkmal im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).</p>	Das Gebäude war einsturzgefährdet und wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Insofern sind die Anregungen der Denkmalbehörde hinfällig.

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 1 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	<p>Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Marödel-Nord“ ist der Erhalt des Kulturdenkmals nicht vorgesehen. Daher muss das Landesamt für Denkmalpflege erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorbringen. Wir regen eine Planung unter Erhalt des Kulturdenkmals an.</p> <p>Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäolog. Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
2 Regionalverband Südlicher Oberrhein	05.04.2022 <p>Der Bebauungsplan "Marödel-Nord" umfasst einen Geltungsbereich von etwa 0,9 ha und beinhaltet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA.</p> <p>Es wird begrüßt, dass sich die bauliche Entwicklung - zumindest teilweise - am Bestand orientiert und innerörtliche Potenziale genutzt werden (siehe Plansatz 2.4.0.3 Regionalplan).</p> <p>Der westliche Teil des Bebauungsplans wird jedoch nach § 13b BauGB aufgestellt und entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.</p> <p>Daher ist für eine rechtssichere Abwägung der Wohnbauflächenbedarf zu begründen.</p> <p>Dabei sind die im Regionalplan genannten Ziele und Grundsätze entsprechend dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie dem Berücksichtigungsgebot nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu beachten.</p> <p>Die Gemeinde Neuried ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt.</p> <p>Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,25% als Orientierungswert zugrunde zu legen.</p> <p>Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch nicht bebauten Baulücken bzw. Grundstücke, für die Baurecht besteht, angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Auch im rechtswirksamen FNP sind allein in Schutterzell noch etwa 2,1 ha nutzbare Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Wir verweisen auch auf die Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 18.03.2022.</p> <p>Da in Neuried eine große Nachfrage nach Bauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird noch entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Vorfeld der 9. Änd. des FNP wurden die Baulücken und die noch freien Grundstücke im OT Schutterzell ermittelt. Die 3 noch freien Bauplätze befinden sich in Privateigentum. Die im rechtswirksamen FNP noch ausgewiesene geplante W-Fläche "Bernetsfeld" musste i.R.d 9. Änd. des FNP im Hinblick auf einzuhaltende Abstände auf ca. 1,43 ha reduziert werden.</p> <p>Des Weiteren ist dort im Hinblick auf die Mitwirkungsbereitschaft eine kurzfristige Realisierung des Baugebiets nicht möglich.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 2 Regionalverband Südlicher Oberrhein	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird begrüßt, dass in einem Einzelgebäude 4 Wohneinheiten und ansonsten 3 Wohneinheiten zulässig sind. So sind kleinere Einliegerwohnungen im UG und DG - zumindest als Angebot - möglich. Nur durch kleinere und am besten barrierefreie Wohneinheiten können Senioren und junge Leute im Ort gehalten werden. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden. Wir regen an, die erforderlichen Stellplätze an die Wohnungsgrößen anzupassen. Die Pflicht zu 2 Stellplätzen für kleine Ein-Personen-Wohneinheiten macht diese unattraktiv und eine Errichtung unwahrscheinlich. Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung entgegenzuwirken, regen wir eine zeitnahe Bebauung über Bauverpflichtungen an. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Des Weiteren wurden seitens der Gemeinde ebenfalls im Vorfeld der 9. Änd. des FNP die Eigentümer der noch freien Grundstücke angeschrieben, um die Bereitschaft zur Bebauung bzw. zum Verkauf abzufragen. Dabei hat sich gezeigt, dass seitens der Eigentümer zeitnah keine Bereitschaft zum Verkauf besteht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der Erfahrung heraus und im Hinblick auf die Funktionalität des Gebietes sowie die Lage von Schutterzell im ländlichen Raum soll an der Festsetzung festgehalten werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der FNP wird nach Rechtskraft des B-Plans berichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
<p>3 Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt</p>	<p>19.04.2022 Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) und den Bekanntmachungsnachweis auf dem Postweg zukommen zu lassen. Entsprechend Seite 2 unseres Schreibens vom 07.10.2020 senden Sie uns die dort genannten Unterlagen bitte auch elektronisch an die angegebene Mailadresse. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: <i>Ziffer 1.1:</i> Ein Teil der Fläche wird nach § 13 b BauGB überplant. Nach der Rechtsprechung sind in diesen Flächen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Entweder wird Ziffer 1.1 hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungsarten in die Flächen nach § 13a und § 13b BauGB unterteilt und entsprechende Festsetzungen getroffen oder es wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Diese Variante würden wir bevorzugen. Der Ausschluss der Nutzungen nach § Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO kann verbleiben.</p> <p><i>Ziffer 9.3 (CEF1):</i> Dort sollte in Anbetracht des heutigen Datums ein Datum in der Zukunft gewählt werden, ggf. in Abhängigkeit des Satzungsbeschlusses oder der Rechtskraft des Bebauungsplans.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften: <i>Ziffern 1.1 und 1.2:</i> Da Flachdächer begrünt werden müssen sollte noch angegeben werden, bis zu welcher Dachneigung es sich um ein Flachdach handelt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der FNP wird nach Rechtskraft des B-Plans berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vereinfachung der späteren Anwendung der Festsetzungen und da die Abgrenzung zwischen § 13a und § 13b BauGB-Verfahren sich nicht an künftigen Bauplatzgrenzen orientiert, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO für das gesamte Gebiet ausgeschlossen.</p> <p>In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Bioplan vom 18.12.2021 wurde gefordert, dass bis Ende März 2022 die Neupflanzung von Obstbäumen durchzuführen ist. Die Neupflanzung erfolgte durch die Gemeinde Neuried im Frühjahr 2022.</p> <p>Die Dachneigung wird noch mit 0 - 7° ergänzt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt	<p><i>Ziffer 3.3:</i> Ziffer 8 der Begründung lesen wir so, dass das gesamte Baugrundstück auf die Höhenlage der Erschließungsstraße aufgefüllt werden muss. So explizit findet sich diese Pflicht u. E. nicht in Ziffer 3.3. Dieser kann nur eine Auffüllpflicht aber nicht das Maß entnommen werden. Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.</p> <p>Zeichnerischer Teil: Wenn der Bebauungsplan mit dem derzeit geplanten Geltungsbereich in Kraft tritt, werden Teilflächen der Flst.Nrn. 2571, 2572/1 und 2574/1 nicht überplant. Diese sind bislang unbebaut. Es stellt sich hier die Frage, welches planungsrechtliche Schicksal diese Flächen nach Bebauung des Bebauungsplans „Marödel-Nord“ ereilt. Sind diese Teilflächen aus städtebaulicher Sicht nicht ebenfalls zu überplanen, um eine Planungslücke zu vermeiden bzw. aktiv die Bebaubarkeit dieser Flächen zu definieren? Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen auf den westlichen Grundstücken zur Eingrünung private Grünflächen festgesetzt werden. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl dürfen die privaten Grünflächen nach § 19 Abs. 3 BauNVO nicht miteinbezogen werden. Sofern noch nicht geschehen, empfehlen wir zu prüfen, ob vor diesem Hintergrund die geplante GRZ von 0,4 ausreichend ist. Es zeigt sich auch immer wieder, dass im Lauf der Zeit die privaten Grünflächen nicht ihrer festgesetzten Nutzung zugeführt werden und dort bauliche Anlagen (Gartenhütten, Schwimmbäder etc.) entstehen. Hier sollte darüber nachgedacht werden, die entsprechenden Flächen in das Eigentum der Gemeinde zu überführen, damit die Fläche nicht unwissentlich einer anderen als der festgesetzten Nutzung zugeführt wird.</p> <p>Begründung: <i>Ziffer 2.1:</i> Die Bereiche entlang der Marödelstraße sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dies ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt, die Festsetzung ist noch zu präzisieren.</p> <p>Mit Beschluss zur 2. Offenlage wird der Geltungsbereich in nordwestliche Richtung bis an den Bestand hin erweitert. Gleichzeitig wird damit die aus Lärmschutzgründen erforderliche Abstandsfläche zur angrenzenden Gaststätte gemäß der vorhandenen Nutzung als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert sowie die für die Gaststätte erforderliche Stellplatzfläche ausgewiesen. Nach Prüfung ist die festgesetzte GRZ ausreichend.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung öffentlicher Grünflächen bedarf auch der Sicherung der späteren Unterhaltung. Da ein Zugänglichkeit der Grünflächen zur Unterhaltung von außen nicht gewährleistet ist, soll sie als private Grünfläche ausgewiesen und von den Eigentümern entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung mit Sträuchern in Gruppen angelegt und unterhalten werden.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag	
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt	<i>Ziffer 3, § 13 b, dritter Absatz:</i> Die Fläche nach § 13 b BauGB ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und nicht als Wohnbaufläche dargestellt.	Die Begründung wird korrigiert.	
	<i>Ziffer 5.1, zweiter Absatz:</i> Der Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO erfolgt nach § 1 Abs. 5 BauNVO. Hier ist zu differenzieren.	Die Begründung wird korrigiert.	
	<u>Schnitte:</u> Wir haben nicht überprüft, ob die Schnitte mit den geplanten Festsetzungen übereinstimmen. Wir begrüßen die mit dem Bebauungsplan ermöglichte geplante Nachverdichtung. Allerdings erscheinen uns die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen in der heutigen Zeit als recht groß dimensioniert. Durch optimierte Grundstückszuschnitte könnte so der ein oder andere zusätzliche Bauplatz geschaffen werden und den Druck auf die Erschließung von Flächen im Außenbereich gemindert werden.	Wird zur Kenntnis genommen. An der geplanten Grundstückseinteilung soll festgehalten werden, da in der NZ 1 alternativ Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.	
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz Untere Naturschutzbehörde	28.04.2022	Artenschutz In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros <i>bioplan</i> vom 18.12.2021 sind Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Neben einigen europäischen Vogelarten wurden Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechsen sowie potentielle Laichgewässer für Kreuzkröte und Gelbbauchunke festgestellt. Die in Kapitel 7 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen VM1 - Baufeldräumung zum Schutz der Vogel-, Fledermaus- und Reptilienarten, VM2 - Vermeidung temporärer Brutmöglichkeiten der Vogelarten, VM3 - Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Fledermaus- und Vogelarten, VM4 - Vermeidung von Lichtemissionen zum Schutz der Fledermäuse, VM5 - Vergrämung zum Schutz der Zaun- und Mauereidechse sowie VM6 - Beseitigung potentieller Laichgewässer zum Schutz der Kreuzkröte und Gelbbauchunke sind durchzuführen.	Die festgesetzten Maßnahmen werden entsprechend durchgeführt.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz Untere Naturschutz- behörde	<p>Ebenfalls durchzuführen sind die Vorsorgemaßnahmen VoM 1 und VoM 2 für Fledermäuse und Zauneidechse. 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 Fledermäusen und Vogelarten verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind die in Kapitel 7.3 dargestellten CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 zum Schutz der festgestellten Vogel- und Fledermausarten vorgezogen umzusetzen und im Bebauungsplan festzusetzen. 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 Umsetzung sowohl der Vorsorge-, Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.</p> <p>Der Erfolg der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sollte bei den Nistkästen für Haussperling und Kohlmeise innerhalb der fünf Jahre eine erfolgreiche Annahme als Nistplatz festgestellt werden, kann das Monitoring für diese Maßnahme eingestellt werden.</p> <p>Für die Vorsorgemaßnahmen VoM1 und VoM2 zum Ausgleich der Quartiermöglichkeiten und der Ausgleichsfläche für die Zauneidechse ist eine konkrete Darstellung der geplanten Maßnahmen und Standorte erforderlich und nachzureichen.</p> <p>Gleichermaßen sind die Standorte der Nistkästen (CEF2) und der neuen Habitatbäume sowie eventueller Pflanzungen (CEF1) zu konkretisieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ist so vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des neuen Kartiererergebnisses (SaP / Überprüfung möglicher Vorkommen von Eidechsen vom 22.06.2024) wurden die Festsetzungen aktualisiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Umweltschaden</p> <p>Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<i>Behörde</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz Untere Naturschutz- behörde		Ergebnis Bei Durchführung der erforderlichen Vorsorge-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Wie oben beschrieben sind die Maßnahmen VoM1, VoM2, CEF1, CEF2 zu konkretisieren. Dem weiteren Vorgehen (Kapitel 7.5 der saP) zu Zaun- und Mauereidechse wird zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen. Zur erneuten Offenlage wurde das Ergebnis der Nachkartierungen der Eidechsen eingearbeitet.
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz	19.04.2022	I. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung Dem Bebauungsplan wird in der vorliegenden Form zugestimmt. Es wird auf Folgendes hingewiesen : Da es beabsichtigt ist, im geplanten Wohngebiet das anfallende unbelastete Niederschlagswasser (von Dachflächen) auf den einzelnen Grundstücken über dezentrale Versickerungsanlagen zu entsorgen, empfehlen wir dringend, dass die Bautätigkeiten der Bauherren bzw. des Erschließungsträgers flächendeckend durch die Gemeinde überwacht werden. Von Seiten der Gemeinde Neuried ist bei der Erschließung bzw. Bebauung des Baugebietes in geeigneter Weise darauf hinzuwirken, dass die Grundstückseigentümer bzw. Verantwortlichen rechtzeitig und in ausreichender Form über die Besonderheiten von Versickerungsanlagen und deren Betrieb und Unterhaltung informiert werden. Dazu gehören z.B. auch die Übergabe einer Systemskizze und das Eingehen auf den Aspekt des Notüberlaufs. In diesem Zusammenhang empfehlen wir vor der satzungrechtlichen Genehmigung der Grundstücksentwässerung eine vorherige Abstimmung zwischen der Gemeinde, den Bauherren / Grundstückseigentümer und der zuständigen Fachplanung (Entwässerung). Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen. II. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz u. Abfallrecht	19.04.2022	<p>Gemäß der Lärmkartierung 2017 der LUBW wird das Baugebiet durch den Verkehrslärm auf der A5 belastet. Wir weisen auch darauf hin, dass durch die auf dem Flst.Nr. 116 gelegene Gaststätte mit Außenbewirtschaftung und Öffnungszeiten bis 01.00 Uhr mit kritischen Lärmbelastungen, insbesondere in den Nachtstunden (22.00 bis 06.00 Uhr) zu rechnen ist.</p> <p>Wir erachten eine schalltechnische Untersuchung für erforderlich, in der die Geräuschemissionen durch den Verkehr und den Gastronomiebetrieb auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt und ggf. aktive Schallschutz-, z. B. architektonische Maßnahmen vorgeschlagen werden.</p> <p>Für den Verkehrslärm ist ein Prognosehorizont von 10-15 Jahren mit einer jährlichen Zunahme von (üblicherweise) 1 % anzusetzen (Städtebauliche Lärmfibel).</p>	<p>Die Lärmsituation wurde gutachterlich geprüft. Das Ergebnis wurde in den B-Plan übernommen.</p> <p>Es werden im Gebiet sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p>
Landratsamt Ortenaukreis Straßenverkehrsamt	19.04.2022	<p>Mit der Erschließung des Baugebiets soll gleichzeitig die fußläufige Anbindung des Kindergartens an der westlichen Seite der Marödelstraße verbessert werden. Hier soll durchgängig ein 2,0 m breiter Gehweg angelegt werden.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über eine 6,00 m breite Stichstraße von der Marödelstraße aus in südwestlicher Richtung und endet mit einer Wendeplatte für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Im Zuge der neu geplanten Stichstraße ist kein baulich getrennter Gehweg zur Absicherung der Fußgänger vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass eine potentielle Ausgestaltung der neuen Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich einen niveaugleichen Ausbau, eine untergeordnete Zufahrt auf die Marödelstraße durch abgesenkten Bordstein, sowie eine Vorsorge für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen erfordert.</p> <p>Des Weiteren empfehlen wir die Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke an der Einmündung auf die Marödelstraße in den schriftlichen Festsetzungen mitaufzunehmen.</p> <p>Des Weiteren bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Ist im Zuge des Straßenausbaus entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die Festsetzung hierzu ist bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Pkt. 10.1 enthalten.</p>

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Vermessung und Geoinformation	19.04.2022	<p><u>Untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen überwiegend mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Flurstücke Nr. 2572 und 2574 im südwestlichen Planungsbereich haben sich verändert. Wir empfehlen, den weiteren Planungen einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Diese Daten können Sie ggf. bei Ihrem Auftraggeber oder gebührenpflichtig beim Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung (Vermessungsdaten.offenburg@ortenaukreis.de) beziehen. Des Weiteren sind die Flurstücknummern 120/1 und 2570 schlecht lesbar, weil sie teilweise durch Signaturen verdeckt werden.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt 11 <i>Beabsichtigte Maßnahmen</i> darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan in einer „Umlegung gemäß §§ 45ff BauGB“ verwirklicht werden soll. Bei Fragen zum Umlegungsverfahren können wir die Gemeinde Neuried gerne beraten und unterstützen.</p> <p><u>Untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das aktuelle Kataster wurde eingefügt.</p> <p>Die Flst.Nrn. werden noch besser sichtbar gemacht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft	19.04.2022	<p><u>Flächeninanspruchnahme</u> Die überplante Fläche beträgt ca. 0,9 ha. Die Fläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei den Grundstücken handelt es sich um eine Fläche bester Bodenqualität der Vorrangfläche Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.9 + Begründung).</p>	<p>Die Gemeinde Neuried ist sich der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen bewusst. Mit dem Abbruch des Gebäudes im Einmündungsbereich Marödelstraße / Lahrer Straße kann hier mit der geplanten Bebauung zwischen bestehender Bebauung und Kindergarten ein Baugebiet als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden. Durch die Arrondierung des Baugebiets durch 3 weitere Flurstücke kann das Baugebiet sinnvoll erschlossen und ein Pufferstreifen zur landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen werden.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft	<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. Eine Existenzgefährdung der Bewirtschafter liegt derzeit nicht vor. Jeder Flächenverlust schwächt jedoch die betroffenen Betriebe. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p> <p><u>Zerschneidung</u> Das Planungsgebiet orientiert sich nicht den Flurstücks Grenzen, die Flurstücke Nr. 2571, 2572 und 2574 hinterlassen eine Restfläche. 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>Der Bereich, der nach § 13a BauGB überplant wird, ist durch seine "Insellage" zwischen bestehender Bebauung bisher landwirtschaftlich schwer nutzbar, so dass vorrangig mit der Einbeziehung der 3 Außenbereichsgrundstücke nach § 13b BauGB landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Demgegenüber steht der dringende Bedarf an Wohnbauflächen im OT Schutterzell. Derzeit sind noch 3 unbebaute Grundstücke vorhanden, die sich in Privateigentum befinden, sowie eine ausgewiesene Fläche im FNP, die jedoch i.R.d. 9. Änd. des FNP im Hinblick auf einzuhaltende Abstände reduziert werden muss.</p> <p>Des Weiteren ist dort im Hinblick auf die Mitwirkungsbereitschaft eine kurzfristige Realisierung des Baugebiets nicht möglich. In der Abwägung hat sich die Gemeinde Neuried daher entschieden, an der Ausweisung des Baugebiets "Marödel-Nord" festzuhalten.</p> <p>Die Abgrenzung eines Baugebiets orientiert sich vorrangig an den Vorgaben der Raumordnung und des Baurechts, so dass die Belange der Landwirtschaft hier nicht immer Berücksichtigung finden können. Der südöstliche Teil des angeschnittenen Flst.Nr. 2571 wird für die Umsetzung erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen in räumlicher Nähe des Baugebiets benötigt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft	<p><u>Immissionsschutz</u> Das Planungsgebiet wird im Süden sowie im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch ...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegen-über Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 - 2,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,70 m, reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebiets zu realisieren.</p> <p><u>Ausgleich- und Kompensationsmaßnahmen</u> Der Bebauungsplan soll gemäß §§ 13 a und 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Somit entfällt die etwaige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Sollten dennoch Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets angestrebt werden sollten diese mit dem Amt für Landwirtschaft im Vorfeld abgesprochen werden.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Entlang der südwestlichen und südöstlichen Grenze ist ein Grünstreifen mit einer Breite von 6,0 m bzw. 3,0 m und einem Pflanzgebot ausgewiesen. Gemäß den Vorgaben der vom Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit 2011 veröffentlichten "Leitlinien zur Expositions- und Risikoabschätzung für Umstehende und Anwohner" sind zu Flächenkulturen ein Abstand von 2,0 m, zu Raumkulturen ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Damit werden die Belange der Landwirtschaft entsprechend berücksichtigt. Pflanzenschutz darf nach den Grundsätzen guter fachlicher Praxis durchgeführt werden. Dabei ist die Abdrift von der zu behandelnden Fläche grundsätzlich zu vermeiden. Da sich nach Norden private Grünflächen "Gartenland" anschließen, bedarf es hier keiner Bepflanzung aus Immissionsschutzgründen.</p> <p>Für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wurde gemäß Rechtsprechung eine Vorprüfung des Einzelfalles sowie ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der hierfür erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch Pflanzung von Obstbäumen, die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich ist, und durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuried erbracht. Die dort abgebuchte Maßnahme mit Oberbodenauftrag stellt eine Maßnahme dar, die positiv für die Landwirtschaft ist. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<i>Behörde</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis Amt f. Waldwirtschaft	19.04.2022	Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4 Landratsamt Ortenaukreis Naturschutzbeauftragter Herr Michael Naber		Stellungnahme erfolgt zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde.	
5 bnNetze GmbH, Freiburg	18.03.2022	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
6 Überlandwerk Mittel- baden GmbH & Co. KG, Lahr	17.03.2022	<p>Verkabelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden. - Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein gekläarter Grenzverlauf, aus dem die Straßen- und Gehwegführung ersichtlich ist und die Übergabe des Bauungsplans in digitaler Form (DXF oder DWG, georeferenziert) für die Netzplanung. - Zur Sicherung der Kabeltrasse benötigen wir die im Plan eingetragenen Leitungsrechte. - 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. - Wir werden unsere Hausanschlusskabel als Kabelringe in die jeweiligen Baugrundstücke legen. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, bitte beachten Sie die Sicherheitsvorschriften. Genaue Kabellagepläne erhalten sie unter www.uewm.de. - Die Stromversorgung erfolgt aus der bestehenden Trafostation in der Marödelstraße. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach nochmaliger Rücksprache wurde die Erfordernis des Leitungsrechtes nochmal geprüft. Die Leitung wird außerhalb des Baugebiets geführt, ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Und bei der späteren Erschließung beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 6 Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG, Lahr	<p>Freileitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Baugebiet wird von einer 20kV u. einer 1kV Freileitung überquert. - Zusätzlich werden Sicherheitsvorkehrungen an der Leitung erforderlich. - Bitte teilen Sie uns den Baubeginn rechtzeitig (mind. 6 Monate vorher) mit, damit wir unsere Projektierungsarbeiten für die Verkabelung beginnen können. <p>Straßenbeleuchtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bitte beachten Sie bei den Straßenbeleuchtungs-Mastenstandorten, dass die StVO folgende Sicherheitsabstände vorgibt: Oberer Sicherheitsraum: Die erforderliche Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m, für Geh- und Radwege im Regelfall 2,50 m. Seitlicher Sicherheitsraum: Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm betragen, jeweils ab Fahrbahnrand gemessen. - Über die Verlegung der Straßenbeleuchtungskabel und die Kandelaber erhalten Sie von uns gerne ein Angebot. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir dafür noch die konkreten Ausbaupläne abwarten. Mit den übrigen Festlegungen des Bebauungsplans sind wir einverstanden. <p>Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten. 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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Offenburg	Keine Stellungnahme	

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
8 Amprion GmbH, Dortmund	14.03.2022 Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Unternehmen wurden im Verfahren beteiligt.
9 Polizeipräsidium Offenburg	09.03.2022 Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegenüber dem Bebauungsplan "Marödel-Nord" der Gemeinde Neuried, Ortsteil Schutterzell. Wir sind mit der Maßnahme einverstanden.	Wird zur Kenntnis genommen.
10 Wasserversorgungsverband Ried	Keine Stellungnahme	
11 Abwasserverband Friesenheim	16.03.2022 Keine Einwendungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erwünscht.	Wird zur Kenntnis genommen.
12 Zweckverband Hochwasserschutz Schuttermündung	06.04.2022 Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
13 Handwerkskammer Freiburg	Keine Stellungnahme	
14 IHK Südlicher Oberrhein	30.03.2022 Im Ortsteil Schutterzell der Gemeinde Neuried soll im südlichen Ortsteil auf einer Fläche von 0,9 ha ein Wohngebiet mit 14 Bauplätzen realisiert und hierzu ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu werden keine Bedenken geäußert. Es wird begrüßt, dass auch ein Mehrfamilienhaus mit bis zu vier Mietwohnungen vorgesehen ist. Wie soll letzteres gesichert werden?	Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, die die künftige Nutzung über den Verkauf entsprechend steuern kann.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 14 IHK Südlicher Oberrhein	<p>Mit den derzeitigen Festsetzungen könnten <u>über das gesamte Areal</u> kleine Einfamilien- und Singlehäuser mit nur einem Vollgeschoss und nur einer Wohneinheit entstehen. Zur Schonung der immer knapper werdenden Ressource Fläche wird angeregt, mehr Flächeneffizienz in einem für das Gebiet städtebaulich angemessenen Rahmen zuzulassen und gleichzeitig auch planungsrechtlich zu sichern, bspw. über eine zwingende Anzahl von 2 Vollgeschossen, über gleichzeitige Vorgabe von Mindesthöhenmaßen sowie über die Vorgabe von Doppelhäusern für zumindest ein Teilareal des Plangebiets.</p> <p>Zuletzt wird angeregt, die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze an die Wohnungsgröße zu koppeln und es für kleinere Wohneinheiten (bspw. nachträglich geschaffene Einliegerwohnungen) bspw. bis 50 m² bei der grundsätzlich geltenden Forderung der LBO von einem Stellplatz je WE zu belassen. Ansonsten wäre u.E. zu befürchten, dass u.a. später geschaffener Wohnraum für mehr Personen wegen Nichtrealisierbarkeit der Stellplätze auf dem Grundstück blockiert werden könnte. Zudem erscheinen 3 (zulässige) Wohneinheiten mit dann erforderlichen 6 Stellplätzen auf Grundstücken von durchschnittlich 540 m² völlig unrealistisch, d.h. ohnehin nicht machbar, aber auch nicht erforderlich. Es wird empfohlen, die Stellplatzanzahl (analog zu vielen anderen ländlichen Gemeinden der Region) auf maximal 1,5 zu belassen und eine Abrundung zuzulassen.</p>	<p>Durch die Festsetzung von alternativ Einzel- und Doppelhäusern sowie der Festsetzung von max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus ist eine Verdichtung möglich. Eine verbindlich bzw. zwingende Festsetzung von Doppelhäusern bzw. Bebauung mit 2 Vollgeschossen wird nicht als erforderlich gesehen.</p> <p>Aus der Erfahrung heraus und im Hinblick auf die Funktionalität des Gebietes sowie die Lage von Schutterzell im ländlichen Raum soll an der Festsetzung festgehalten werden.</p> <p>Die durch private Baumaßnahmen erforderlichen Stellplätze sollen nicht auf den öffentlichen Straßenraum verlagert werden, da dies durch parkende Fahrzeuge zu Sichtbehinderungen im Straßenraum und verkehrsgefährdenden Situationen führen kann.</p>
15 Handelsverband Südbaden e.V.	Keine Stellungnahme	
16 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr	<p>09.03.2022</p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde		Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
17	BUND Ortenaukreis	Keine Stellungnahme	
18	Bund für Umwelt u. Naturschutz Ortsgruppe Neuried	Keine Stellungnahme	
19	Landesnaturschutzverband BW	Keine Stellungnahme	
20	Gemeinde Hohberg	Keine Stellungnahme	
21	Gemeinde Schwanau	10.03.2022 Keine Anregungen und Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
22	Gemeinde Friesenheim	21.03.2022 Keine Einwendungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erwünscht.	Wird zur Kenntnis genommen.

Von betroffenen Bürgern wurden i.R.d. Offenlage keine Anregungen vorgebracht.

Zusammengestellt: Freiburg, den 12.05.2022 LIF-ba-ta
05.06.2024 LIF-FEU-hö
26.06.2024 LIF-bi

📄 192Töb03_Marödel-Nord.doc

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