



Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

info@planungsbuerofischer.de

**Baurechtsamt
Bauleitplanung**

Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten

Termine nur nach Vereinbarung

Mo.-Fr. 08:30 – 12:00 Uhr

Mo.-Do. 14:00 – 16:00 Uhr

Termine sind auch außerhalb der Servicezeiten möglich

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

P2023020

Unsere Nachricht vom:

Bearbeitet von:

Zimmer:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Datum:

Frau Kaspar

233 A

0781 805 9517

0781 805 9633

claudia.kaspar@ortenaukreis.de

15.05.2023

3. Änderung Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach (Sägegrün) Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06.04.2023 haben Sie uns über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Flächennutzungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

* Baurechtsamt

Ansprechpartner/-in: Frau Kaspar

Telefonnummer: 0781 805 9517

Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis (§§ 6 Abs. 1 und 203 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Feststellungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung und der Nachweise in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB.

Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.

Es werden folgende Anregungen vorgebracht.

Seite 1



Sparkasse Offenburg / Ortenau
IBAN DE80 6645 0050 0000 0205 45
BIC: SOLADES10FG
Volksbank eG
IBAN DE66 6649 0000 0000 9877 00
BIC: GENODE610G1

Landratsamt Ortenaukreis

Badstraße 20 · 77652 Offenburg

Postfach 1960 · 77609 Offenburg

landratsamt@ortenaukreis.de | www.ortenaukreis.de

USt-IdNr. DE 14 25 81 768

Gläubiger-Identifikationsnummer DE04LRA00000095345

Telefon Zentrale

+49 (0) 0781 805 - 0

Telefax Zentrale

+49 (0) 0781 805 - 1211

Servicezeiten

Montag - Freitag

08:30 – 12:00 Uhr

Montag – Donnerstag

14:00 – 16:00 Uhr

Termine nur nach Vereinbarung

Begründung

Ziffer 4.1 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Entsprechend der Begründung und der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft & Bodenschutz stellt das Plangebiet kein Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 WG mehr dar und somit greift das Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG nicht mehr.

*** Vermessung und Flurneuordnung**

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Schmid

Telefonnummer: 07834 988 3338

Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Blanke

Telefonnummer: 0781 805 1903

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

*** Amt für Landwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Frau Lienhard

Telefonnummer: 0781 805 7195

Keine weiteren Anregungen oder Bedenken zur 3. Änderung.

*** Straßenbauamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Huppert

Telefonnummer: 0781 805 9214

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans. Jedoch müssen nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden.

- Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt besteht ein Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG) für
 - Hochbauten entlang der Bundes-, Landesstraßen von 20 m
 - Hochbauten entlang der Kreisstraßen von 15 m
- Die Zufahrt über den Damm der Kinzig an die Straßenböschung muss gewährleistet sein.

*** Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

Ansprechpartner/-in: Dr. Moschallski

Telefonnummer: 0781 805 9792

Keine Bedenken und Anregungen.

*** Amt für Umweltschutz**

Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach

Telefonnummer: 0781 805 1357

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken. Sowohl der Artenschutz als auch der Eingriff in Natur und Landschaft sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

*** Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Der mit Schreiben vom 6. April 2023 übersandte 3. Flächennutzungsplanänderung findet in dieser Form unsere Zustimmung.

Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:

A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I. Oberflächengewässer

1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

1.1 Sachstand

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung 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.

HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können

HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;

3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind **insoweit** nichtig.

1.3 Hinweis / Handlungsempfehlung

Da es sich bei den o.g. Plangebieten um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz festzusetzen sind.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

II. Altlasten

Sachstand

Im Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand zwei im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen. Hierbei handelt es sich um

- die Altablagerung Verfüllung Gewerbekanal und Gewinn Sägegrün, Flst-Nr. - in diesem Falle - 838 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03899 und
- den Altstandort „Tankstelle / E-Werk Wolfach“, Hausacher Straße 13, Grundstücke - in diesem Falle - Teilbereiche der Flst-Nrn. 838 und 838/4 in 77709 Wolfach, Objekt-Nr. 03936.

Hinsichtlich der Ausführungen in den Antragsunterlagen sind unsererseits diesbezüglich keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach sind dem Landratsamt Ortenaukreis weitere Altstandorte, Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbestandorten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz – und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – dokumentiert.

Durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen entstehen immer wieder neue Altlastverdachtsflächen, die zu einer kontinuierlichen Fortschreibung der Altlastenbearbeitung führen. Der jeweils aktuelle Stand der Altlastenbearbeitung im Planungsgebiet ist beim Landratsamt Ortenaukreis erfragbar.

Fachtechnische Beurteilung

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Sofern eine bauliche Nutzung auf einer der in der Datenbank FIS-BAK des Landratsamtes Ortenaukreis dokumentierten Fläche vorgesehen ist, ist diese Fläche entsprechend zu kennzeichnen.

Wenn eine Kennzeichnung im zeichnerischen Teil, z. B. aufgrund des Maßstabes, nur für große Flächen möglich ist, sollte in den Planungsunterlagen bzgl. der Vollständigkeit auf den schriftlichen Teil des Flächennutzungsplanes verwiesen werden.

Anregungen und Hinweise

Wir empfehlen den o. g. Sachstand für das Gesamtgebiet im Kapitel „Altlasten“ abzuändern bzw. aufzunehmen.

VI. Hinsichtlich der Themen „“, "**Grundwasserschutz**", "**Wasserversorgung**", "**Abwasserentsorgung**“, und "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen,

welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „**Oberflächengewässer**“, „**Grundwasser**“ und „**Boden/Altlasten**“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

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: www.ortenaukreis.de zu finden.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Kaspar