STADT MAHLBERG		Beschlussvorlage
Anlagen: 1. Abwägungstabelle 2. Satzungsentwurf 3. Zeichnerischer Teil 4. Textteil 5. Begründung 6. Schalltechnische Untersuchung 7. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan 8. Bodengutachten		**- öffentlich -**
Amt:	**Bearbeiter:**	**Datum:**
Hauptamt/Bauamt	Frau Huber	12.10.2017/th
Beratungsfolge:	**TOP:**	**Sitzungstermin:**
Ortschaftsrat Gemeinderat	03 03	24.10.2017 13.11.2017

Entwicklung und Erschließung des Neubaugebiets „Orschweier-Nord"
a) Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen
b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

I. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung (vgl. Anlage 2) nimmt der Gemeinderat zu den Hinweisen und Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Stellung.

2. Der Satzungsentwurf des Bebauungsplans „Orschweier-Nord" wird entsprechend der Anlage als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

II. Gemeinderat

I. Entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung (vgl. Anlage 2) nimmt der Gemeinderat zu den Hinweisen und Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Stellung.

II. Der Satzungsentwurf des Bebauungsplans „Orschweier-Nord" wird entsprechend der Anlage als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis						
Einstimmig	Stimmen-mehrheit	JA	NEIN	Enthaltung	Laut Beschluss-vorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Orschweier-Nord" aufzustellen, um eine weitere wohnbaulichen Entwicklung im Stadtteil Orschweier zu ermöglichen.

Zuletzt hatte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2017 den Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Gleichzeitig hat sich der Gemeinderat in der Sitzung am 24.07.2017 den Empfehlungen des Ortschaftsrates (Sitzung Ortschaftsrat am 18.07.2017) zu folgenden Punkten angeschlossen:

- Der Gemeinderat beschloss Ziffer B 3.2.3 der örtlichen Bauvorschriften „Die Einfriedungen privater Grundstücke mit Mauern, Plastikzäunen oder eingeflochtener Plastikfolie ist unzulässig" zu streichen.
- Der Gemeinderat beschloss als Dachform das Mansarddach mit aufzunehmen. Zusätzlich und ausschließlich wurde für diese Dachform eine maximale Dachneigung von bis zu 70 ° (nur für diese Dachform) festgelegt.
- Der Gemeinderat beschloss hinsichtlich der Ausgestaltung der Lärmschutzwand die Variante III – Gabionenwand. Darüber hinaus soll diese begrünt werden.

Der Gemeinderat beschloss außerdem, die Veränderung der Zufahrtssituation von der Bachstraße her kommend dergestalt, dass bis zum Beginn der bestehenden Garage auf dem Flst. Nr. 1697/6 der Einfahrtsbereich noch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 14.08.2017 – 15.09.2017 zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung aus. Darüber hinaus fand am 31.08.2017 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2017 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Zwischenzeitlich wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Ing. Büro Zink, Lauf, eingearbeitet (Anlagen 2 ff.). Die Änderungen sind farblich in den Anlagen markiert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit den Abwägungsvorschlägen in der Anlage 1 aufgeführt.

Herr Thomas Jäger vom Ing. Büro Zink, Lauf wird an der Sitzung des Ortschafsrates teilnehmen und Herr Thomas Kernler vom Ing. Büro Zink, Lauf wird bei der Sitzung des Gemeinderates anwesend sein und den aktuellen Planungsstand präsentieren.

Gefertigt

Tanja Huber
Hauptamtsleiterin

Gesehen

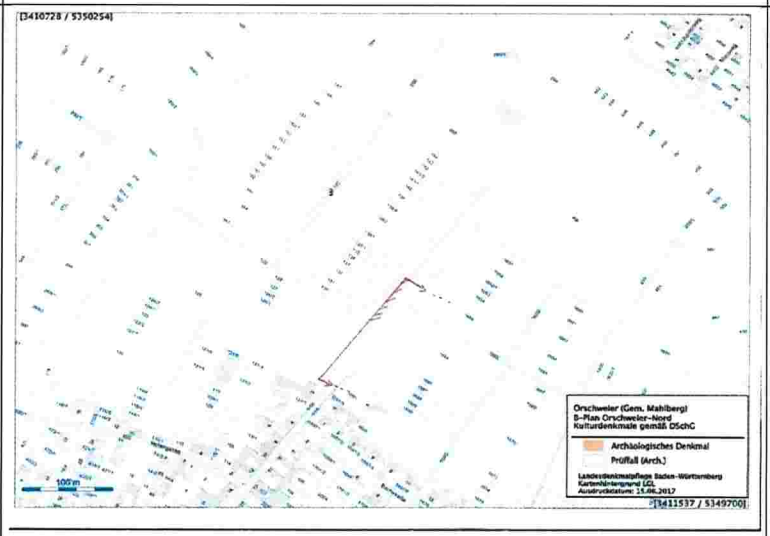
Benz, Bürgermeister

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	11.09.2017	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 27.03.2017 (Az. 2511//17-02347) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Stellungnahme vom 27.03.2017: **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** Keine **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes** Keine **Geotechnik** 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. Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Bereich des Plangebietes quartäre Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen, holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Bodengutachten für das Plangebiet liegt bereits vor.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
1	*Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg*	*11.09.2017*	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Der Hinweis ist im Textteil (Ziff. C3) bereits enthalten.
			Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
2	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg im Breisgau	18.08.2017	**1.) Darstellung des Schutzgutes, fachliche Erläuterung der archäologischen Sachlage** Das Plangebiet tangiert im westlichen Randbereich eine Fläche, die gemäß § 2 DSchG Nr. 3 „Kirchenfeld“ als sog. Prüffall ausgewiesen ist. Betroffen sind die Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 130-135 (siehe beigefügter Lageplan, rot markierte Fläche), in denen ein Rad- und Gehweg geplant sind. Luftbilder weisen auf Grabhügel und Gräber hin. Auf diesen Flächen ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DschG – zu rechnen. **2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen** Die geplanten Baumaßnahmen werden voraussichtlich zur unwiederbringlichen Zerstörung der Denkmalsubstanz führen. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, sind bauvorgreifende archäologische Untersuchungen erforderlich. Nähere Informationen finden Sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologisch-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html). Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden, sind in dem archäologisch relevanten Bereich im Vorfeld der geplanten Bebauung (auch im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Baggerarbeiten für Kampfmittelsondierungen) bauvorgreifende Baggersondierungen durchzuführen, um die archäologische Befundsituation zu klären. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Zweck dieser Voruntersuchungen ist weiterhin zu klären, ob bzw. in welchem Umfang eventuelle nachfolgende Rettungsgrabungen zu Sicherung der Funde und Befunde notwendig sind. Vorgehensweise und Ablauf werden in einer öffentlich-rechtlichen Prospektionsvereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege geregelt. Die Kosten für diese Vorun-	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Anregung wird entsprochen. In dem archäologisch relevanten Bereich werden in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, bauvorgreifende Baggersondierungen durchgeführt, um die archäologische Befundsituation zu klären.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
2	*Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg im Breisgau*	*18.08.2017*	tersuchungen sind vom Vorhabensträger zu übernehmen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle eventueller Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen können. Vorgehensweise, Ablauf und Kosten werden in einer gesonderten Vereinbarung geregelt. Wir empfehlen eine vorzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), um den zeitlichen Ablauf für die Baggersondierungen einzuplanen. Darüber hinaus wird auf die Erhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Wir bitten Sie, diese Hinweise nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen (§ 9 (6) BauGB) und die betroffenen Flächen im Plan zu kennzeichnen.	Der Anregung wird entsprochen. Die betroffene Fläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
2	*Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg im Breisgau*	*18.08.2017*		
3	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Offenburg	08.08.2017	Die Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o.g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Die vorgenannten Straßen sind von dem Bebauungsplangebiet nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Orschweier-Nord“ i. d. F. vom 24.07.2017 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

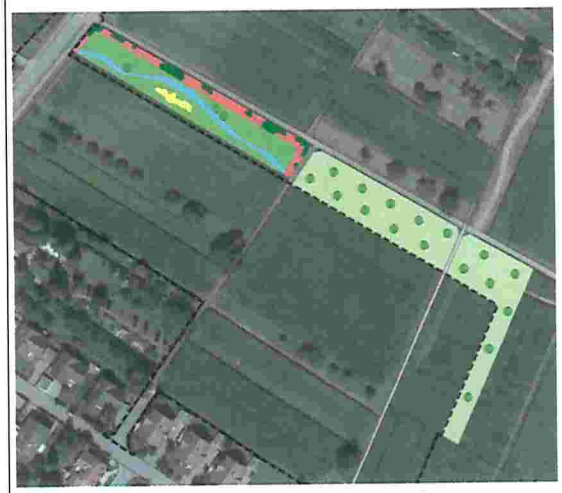
OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
4	Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg	18.08.2017	Die Planung sieht eine etwa 2,2 ha große Wohnbaufläche WA vor. Wie Sie aufzeigen werden die Grundstücksgrößen für die freistehenden Einfamilienhäuser voraussichtlich oft mehr als 600 qm umfassen. Entsprechend unserer Stellungnahme vom 17.03.2017 stellen wir fest, dass die Ausnutzung von drei Wohneinheiten pro Einzelgebäude aufgrund des erhöhten Stellplatznachweises sowie aufgrund der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe sehr unwahrscheinlich sein wird. Insbesondere aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in Mahlberg regen wir eine effektivere Flächennutzung im Sinne eines sparsameren Umgangs mit Grund und Boden an. Auch in ländlich geprägtem Bereich können dichtere Bauformen einer städtebaulich angemessenen Entwicklung entsprechen. Die räumlich differenzierte Festsetzung von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen aber auch von Doppelhäusern, könnte hierzu einen Beitrag leisten. Sofern jedoch alternativ zu diesen Bauformen freistehende Einfamilienhäuser zugelassen werden, werden diese sich auf dem Markt i. d. R. durchsetzen. Bezogen auf Ziffer 4.2 der Begründung weisen wir darauf hin, dass der gesamtfortgeschriebene Regionalplan am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt wurde. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen, Hinweise und Einwendungen.	Der Anregung, höhere Trauf- und Firsthöhen zuzulassen, wird nicht entsprochen. Auch mit der Traufhöhe 6,5 m und der Firsthöhe 10,0 m ist die Ausnutzung von Einzelhäusern mit drei Wohneinheiten durchaus möglich. Eine Erhöhung dieser Maße ist daher nicht vorgesehen. Der Anregung, dichtere Wohnformen explizit festzusetzen, wird nicht entsprochen. Mit der Entwicklung des Plangebiets soll die bestehende Siedlungsstruktur aufgenommen und weiterentwickelt werden. Eine dichtere Bebauung ist hierbei nicht beabsichtigt. Wird korrigiert. Anmerkung: Der gesamtfortgeschriebene Regionalplan ist am 22.09.2017 in Kraft getreten. Wird zur Kenntnis genommen.
5	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Baurechtsamt,** 77652 Offenburg	22.09.2017	Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften und dazugehörige Pläne) sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen. Es werden folgende Anregungen vorgebracht: **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:** Ziffer 4.4: Danach sind Hochbauten im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes nur ausnahmsweise zulässig. Dies stellt eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB dar. Um prüfen zu können unter wel-	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Anregung wird entsprochen. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahme ist bereits in der Begründung unter Kap. 6.1.4 aufge-

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
5	*Landratsamt Ortenaukreis* *Badstr. 20,* ***Baurechtsamt,*** *77652 Offenburg*	*22.09.2017*	chen Voraussetzungen die Ausnahme erteilt werden kann, müssen diese definiert werden. Dies ist nicht erfolgt. Sollte die Ausnahme z. B. dann erteilt werden können, wenn das Straßenbauamt dem Hochbau zustimmt, wäre dies so festzusetzen. **Örtliche Bauvorschriften:** Ziffer B3.2.1: Es zeigt sich immer wieder, dass im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften bzgl. Einfriedungen erfolgen. Diese werden in der Praxis nicht immer eingehalten, wodurch die örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen mit der Zeit funktionslos werden könnten. Insofern sollte darüber nachgedacht werden, ob überhaupt örtliche Bauvorschriften zu Art und Weise von Einfriedungen erfolgen sollen. Es wird auch von Einfriedungen mit Stützmauer gesprochen. Es entzieht sich unserer Kenntnis, was hiermit gemeint ist. Der vorgegebene Abstand kann entfallen. Die Voraussetzungen dieser Ausnahmevorschrift sind nicht definiert, müssen es aber sein, wenn über die Ausnahme entschieden werden soll (§ 56 Abs. 3 LBO). Oder soll dies eine generelle Regelung und keine Ausnahmeregelung sein? **Begründung:** Ziffer 3.2.4: Hier liegt ein Schreibfehler vor. Anstatt 197,0 muss es 167,0 lauten (Höhe im westlichen Geltungsbereich).	führt. Zusätzlich wird die Zustimmung des Straßenbauamts als Voraussetzung der Ausnahme im Textteil in Ziffer A4.4 ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Regelungen zu Einfriedungen ist, entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine angemessene Höhenentwicklung und Gestaltung vorzuschreiben, die auch umgesetzt werden sollen. Aus diesem Grund bleiben die Regelungen erhalten. Anmerkungen: Für lebende Einfriedungen wird ein Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen, damit diese nicht in den Straßenraum hineinragen. Wenn lebende Einfriedungen auf Stützmauern vorgesehen werden, kann dieser Abstand von 0,5 m zur Straße entfallen, da die Pflanzen dann nicht mehr in den Straßenraum hineinragen. Diese Regelung stellt keine Ausnahme im Sinne des § 56 Abs. 3 LBO sondern eine generelle Regelung dar. Wird korrigiert.
6	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Vermessung und Flurneuordnung**, 77652 Offenburg	22.09.2017	untere Vermessungsbehörde: Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Flurstücknummern der teilweise einbezogenen Wegflurstücke am westlichen und östlichen Plangebiet fehlen. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen nicht. untere Flurneuordnungsbehörde: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
7	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Amt für Landwirtschaft**, 77652 Offenburg	22.09.2017	Wir haben mit Schreiben vom 27.03.2017 i. V. mit Schreiben vom 13.04.2017 des Landratsamtes Ortenaukreis zu o. g. Bebauungsplan bereits Stellung genommen. Wir halten diese Stellungnahmen aufrecht.	
			Wir bedauern den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur Stufe I für das neu ausgewiesene Bebauungsplangebiet mit einem Geltungsbereich von 3,1 ha. Ebenso gilt dies für die außerhalb des Plangebietes notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die auf Flächen der Vorrangflur Stufe I realisiert werden. Diese Flächen gehen der Landwirtschaft endgültig verloren. Zwar wird die Auswirkung des Flächenverlustes unter Punkt 7.1 der Begründung benannt. Inwieweit Ersatzflächen bzw. Ausgleich für die 3 betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe vorgesehen ist, wird nicht ausgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen. Ersatzflächen können den betroffenen Landwirten durch die Stadt Mahlberg jedoch nicht angeboten werden.
			Die jetzt vorgelegten Unterlagen weisen unter Punkt 6.4.5 der Begründung innerhalb des östlichen Plangebietes eine 1-reihige Heckenstruktur mit einem Pflanzabstand von 1,75 m zu den Flst.Nr. 1784 (Ackerfläche) und 1832 (zur Streuobstwiese zu entwickeln) aus. Wir regen an, diese Hecke mit immergrünen, dichten, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.	Der Anregung, die Hecke mit immergrünen, dichten, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wird nicht entsprochen. Ziel der Heckenpflanzung ist, eine Eingrünung des Plangebiets nach Osten zu erhalten. Hierzu wird die Verwendung von standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Die Verwendung immergrüner Gehölze widerspricht diesen landschaftsökologischen Zielen der Heckenpflanzung.
			Weitere Anregungen und Bedenken werden aus landwirtschaftlicher Sicht nicht geäußert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Stellungnahme vom 13.04.2017: **Flächeninanspruchnahme:** Der Flächenverbrauch beträgt ca. 3,03 ha. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Es handelt sich um Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I.	Die Hinweise auf die Qualität der landwirtschaftlichen Flächen werden zur Kenntnis genommen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist allerdings erforderlich, um die Bevölkerung von Mahlberg und Orschweier mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen.
			Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 1995 (1.6) 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 wer-	Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Zwar bestehen in der Stadt Mahlberg aktuell etwa 80 Baulücken mit einer

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
7	*Landratsamt Ortenaukreis* *Badstr. 20,* ***Amt für Landwirtschaft,*** *77652 Offenburg*	*22.09.2017*	den (3.0.2.1). 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 mit hohen Ertragssicherheiten in der Region bieten. 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 landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Auch hat die landwirtschaftliche Produktion auf den überplanten Flächen eine wesentliche regionale und überregionale Bedeutsamkeit. Eine wichtige Funktion kommt dem Erhalt der Selbstversorgung zu. Bei einer weltweiten Bevölkerungszunahme und damit verbundene Verknappung der Nahrungsmittel ist der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen mit guten Bonitäten, wie sie vor allem im Oberrheingraben vorliegen, zur Sicherung der allgemeinen Ernährungslage von großer Bedeutung Weiterhin kommen dem Boden wichtige Puffer-, Speicher- und Ausgleichsfunktionen zu, so z.B. - Abpufferung des Säureeintrags oder sonstiger Schadstoffe z.B. aus der Luft - Wasserspeicher; hohe Wasseraufnahmefähigkeit bedeutet hohe nutzbare Wasserkapazität für Kulturpflanzen, hohe Grundwasserneubildungsrate, geringerer oberflächlicher Abfluss und eine verzögerte Wasserabgabe (Verdunstung, Versickerung) - Wasserfilter: langsame Versickerung von Niederschlagswasser führt zu Wasserreinigung und Nitratabbau. 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. Vom Verlust dieser Flächen sind 3 landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Flächen als Ackerflächen mit Getreide- und überwiegend Körnermaisanbau nutzen. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächeneinzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Den Bewirtschaftern sind gleichwertige Flächen zuzuweisen.	Fläche von knapp 3,9 ha. Diese Baulücken sind jedoch allesamt in privatem Eigentum und stehen dem Markt derzeit nicht zur Verfügung. Darüber hinaus ist die Stadt Mahlberg durch verschiedene äußere Restriktionen (Schallimmissionen durch Rheintalbahn im Westen, Staubimmissionen durch DYN A5 im Süden, Gemarkungsgrenze zu Kippenheim im Norden, B 3 als Zäsur im Osten) in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Hinzu kommen der Regionale Grünzug zwischen Mahlberg und Orschweier sowie die Überschwemmungsgebiete entlang dem Kapuzinergraben, durch die eine weitere Entwicklung zusätzlich eingeschränkt ist. Es handelt sich demnach um eine der letzten Flächen, die der Stadt Mahlberg für eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich zur Verfügung steht. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist der Bedarf an Wohnbauflächen nicht abzudecken. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen ist daher die Inanspruchnahme dieser hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
7	*Landratsamt Ortenaukreis* *Badstr. 20,* ***Amt für Landwirtschaft,*** *77652 Offenburg*	*22.09.2017*	**Immissionsschutz:** Das Planungsgebiet wird im Nordosten und Südosten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, die ackerbaulich genutzt werden. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetze, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dienst gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Zwischen den im Nordwesten angrenzenden Ackerflächen und dem Plangebiet liegt die Kreisstraße K 5345 mit einer Breite von über 10 m, so dass hier die Ausweisung eines Immissionsschutzstreifens nicht erforderlich ist. Zwar werden in der Begründung unter Nr. 6.5.1 und dem beigefügten Aktenvermerk vom 11.10.2016 geringere Abstände gefordert. Angeführt werden 2 m bei Flächenkulturen und 5 m bei Raumkulturen, wie in der Bekanntmachung vom 27.04.2016 des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL 16/02/02) angegeben. Versuchsergebnisse, die derart geringe Entfernungen begründen, werden nicht genannt. Nach den bisherigen praktischen Erfahrungen des Amts für Landwirtschaft Ortenaukreis hinsichtlich der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln im Dienstbezirk sind diese geringen Abstände nicht ausreichend, um Immissionskonflikte bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ausschließen zu können.	Der Anregung, einen 10 m breiten Immissionsschutzstreifen zwischen Baugrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten und Südosten einzuplanen, wird nicht entsprochen. An der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft oder Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Auf den angrenzenden Flächen ist kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln geplant bzw. keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Insofern wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Ortenaukreis, Baurechtsamt, verwiesen. Auch an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sieht die Planung hinreichende Schutzabstände wegen potentieller Spritzmittelabdrift vor. Im Norden der (süd-)östlichen Plangebietsgrenze ist die Wohnbebauung (Baufenster), die nach der Rechtsprechung für die Bemessung des erforderlichen Abstandes maßgeblich ist, etwa 10,80 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Nach der überarbeiteten Planung grenzt außerdem auch hier auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1832 eine Streuobstwiese an, die als externe Ausgleichsmaßnahme durch Zuordnungsfestsetzung rechtlich gesichert ist. Diese Fläche dient daher gleichermaßen als Abstandsfläche zwischen neuer Wohnbebauung und bestehender landwirtschaftlicher Nutzung. Im weiteren Verlauf der südöstlichen Plangebietsgrenze Richtung Südwesten reduziert sich der Abstand der Baufenster zur Grundstücksgrenze zwar auf etwa 8,75 m. Jedoch genügt auch dieser Schutzabstand in der vorliegenden Konstellation zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wegen der Abtrift

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
7	*Landratsamt Ortenaukreis* *Badstr. 20,* ***Amt für Landwirtschaft**,* *77652 Offenburg*	*22.09.2017*		beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden lediglich als Wiese bzw. Acker genutzt. Die Flächenkulturen beginnen auch nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Entlang der Grundstücksgrenze ist zudem ein Gebot zur Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. 
			Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan sind unter Nr. 7.3 und 8.6 externe Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Zu dem externen Ausgleich gehören drei Maßnahmen, die bereits umgesetzt und in das baurechtliche Ökokonto der Stadt Mahlberg aufgenommen wurden. Es handelt sich um die Ökokontomaßnahmen St2, St6 und Wref9 (Maßnahmen 1,2 und 3).	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Fläche der Maßnahme 4 befindet sich nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend. Sie liegt auf Gemarkung Mahlberg auf Teilen des Flurstücks 1684, 1680 und auf den Flurstücken 1669 und 1667. Auf Gemarkung Mahlberg lassen sich diese Flst.Nrn. nicht finden. Daher wird davon ausgegangen, dass sich diese Grundstücke auf Gemarkung Orschweier befinden. Flst.Nr. 1684 befindet sich teilweise und Flst.Nr. 1669 ganz im	Wird zur Kenntnis genommen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass auch die östlich gelegenen Teile des Grundstücks Flst.-Nr. 1834 sowie Grundstück Flst.-Nr. 1832 gehören zur externen Ausgleichsmaßnahme Nr. 4.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
7	*Landratsamt Ortenaukreis* *Badstr. 20,* ***Amt für Landwirtschaft,*** *77652 Offenburg*	*22.09.2017*	Plangebiet. Flst.Nr. 1667 grenzt direkt im Nordosten an das Plangebiet an. Bei Flst.Nr. 1680 handelt es sich um einen Weg, bei den übrigen Flurstücken um Ackerflächen. Geplant ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens für das Plangebiet, das auf ca. 2.930 m naturnah angelegt werden soll. Außerdem sollen eine wechselfeuchte Wiese mit Gewässerrinne neu geschaffen werden. Auf dem südöstlichen Teil der Maßnahmenfläche wird Ackerfläche in eine Streuobstwiese umgewandelt. Eine Umwandlung von Ackerflächen (Extensivierung) muss aus landwirtschaftlicher Sicht deshalb abgelehnt werden, da landbauwürdige Böden sehr begrenzt sind und für die Ertragsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit eines Betriebes einen unersetzbar hohen Wert besitzen. Die insgesamt fortschreitende Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Versiegelung und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen ist zudem ein schleichender Entzug der Existenzgrundlage für landwirtschaftliche Betriebe zu verzeichnen. Wir bitten um Prüfung von alternativen Ausgleichsmaßnahmen um den Flächenentzug weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. Die Erhaltung produktionsfähiger Flächen (Ackerflächen) der Vorrangflur Stufe I und II und der Schutz des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit und sind zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Betriebe von großer Bedeutung. Die Flächen sind in die Betriebsplanungen integriert und bilden mit den angrenzenden Flächen sinnhafte arbeitswirtschaftliche Produktionseinheiten. Hinsichtlich dieser vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob die Extensivierungen der Flächen gegen eine Aufwertung vorhandener Maßnahmen, z.B. in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten ausgetauscht werden können. In diesen Gebieten sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden. 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. Eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme kommt nur bei vor-	Der Anregung, alternative Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen, um den Flächenentzug weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. wird entsprochen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Eingriff möglichst direkt vor Ort ausgeglichen werden soll. Das nächste FFH-Gebiet liegt jedoch etwa 3 km vom Plangebiet entfernt. Daher besteht kein räumlich-funktionaler Bezug zum Eingriff. Ein großer Teil des Ausgleichsbedarfs wurde durch bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto gedeckt. Zudem wurde das Rückhaltebecken als Feuchtwiese mit Auencharakter geplant, um Fläche zu sparen und auch hier Ökopunkte generieren zu können. Die Ausgleichsflächen nordöstlich des Plangebiets (Feuchtwiese und Streuobst) dienen zudem nicht nur dem Ausgleich, sondern auch als Immissionsschutzstreifen zum Schutz vor Spritzmittelabdrift und zur Ortsrandeingrünung. Diese Fläche erfüllt an dieser Stelle also gleich mehrere Funktionen. Im Jahr 2014 wurde das Gemeindegebiet auf mögliche ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände untersucht. Ergebnis: Es gibt keine geeigneten alten Streuobstflächen. Die Ausgleichsfläche, die sich auf der Vorrangflur Stufe I befindet, erfüllt verschiedene landschaftsökologische und landschaftsbildaufwertende Funktionen und ist daher an dieser Stelle sinnvoll. Bei Streu-

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
7	*Landratsamt Ortenaukreis* *Badstr. 20,* ***Amt für Landwirtschaft**,* *77652 Offenburg*	*22.09.2017*	handenen Streuobstwiesen in Betracht, die seit vielen Jahren ungepflegt („verwildert“) sind und die intensiver „Erstpflegemaßnahmen“ bedürfen, die über ohnehin regelmäßig erforderliche Erhaltungspflegemaßnahmen deutlich hinausgehen. Weitere Hinweise zu diesen Kompensationsmaßnahmen im Streuobstbereich sind unter www.fachdokumente.lubw.baden-württemberg.de zu dem Thema: „Fachliche Hinweise zur Anerkennung der Pflege von Streuobstbeständen einschließlich ihres Unterwuchses als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme“ zu finden. Weiterhin sollte geprüft werden, ob Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Gewässerrandstreifen durchgeführt werden können. Insbesondere sind der Planung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden: - Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II - Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen - Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist. Wir bitten daher um Prüfung von alternativen Ausgleichsmaßnahmen, um den Flächenentzug weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. Andernfalls sind den betroffenen Landwirten gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.	obstwiesen handelt es sich um ein für diesen Landschaftsbereich sehr typisches Element und ist zudem als CEF-Maßnahme für Star und Feldsperling notwendig, da die Obstbäume die Funktion der Fortpflanzungsstätten in mehreren Jahren übernehmen sollen. Bis es dazu kommt, übernehmen Nistkästen diese Funktion. CEF-Maßnahmen müssen im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang entstehen und sind deshalb an dieser Stelle erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen. Ersatzflächen können den betroffenen Landwirten durch die Stadt Mahlberg jedoch nicht angeboten werden.
8	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Amt für Waldwirtschaft**, 77652 Offenburg	22.09.2017	Die forstfachliche Prüfung des Bebauungsplanes „Orschweier-Nord“ in Orschweier-Mahlberg ergibt, dass keine Waldinanspruchnahmen vorgesehen sind und auch keine Waldflächen nach § 2 LWaldG tangiert werden. Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
9	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Straßenverkehr und ÖPNV**, 77652 Offenburg	22.09.2017	Wir wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan um Stellungnahme gebeten. Unsere Stellungnahme im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung erhalten wird aufrecht.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Über die Position der Ortstafel wird, wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits vermerkt, erst nach Umsetzung der Baumaßnahmen entschieden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Des Weiteren bestehen von straßenverkehrsrechtlicher Seite keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Stellungnahme vom 13.04.2017: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Hauptstraße (K 5345)“ und „Im Grün“. Aus verkehrsrechtlicher Sicht erheben wir keine Einwände gegen die geplante Erschließung.	Wird zur Kenntnis genommen.
			An der Einmündung der Planstraße 1 auf die Hauptstraße (K 5345) ist ein angemessenes Anfahrsichtdreieck festzusetzen. Des Weiteren empfehlen wir bei den planungsrechtlichen Festsetzungen einen Hinweis auf das Freihalten von Sichtdreiecken an Kreuzungen aufzunehmen.	Der Anregung wird entsprochen. Die erforderlichen Sichtfelder werden ermittelt und deren Freihaltung im Bebauungsplan festgesetzt.
10	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Straßenbauamt**, 77652 Offenburg	22.09.2017	Zu dem Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 4. April 2017 Stellung genommen. Bei Berücksichtigung unserer Vorgaben werden keine weiteren Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Stellungnahme vom 04.04.2017: Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Kreisstraße 5345, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Es ist vorgesehen, das Plangebiet über die K 5345 an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Straßengesetz (StrG) dürfen hier bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Erschließung über bestehende Gemeindestraßen ist zu bevorzugen. Sollte dies aus Gründen der Leistungsfähigkeit – hierfür bedarf es einem	Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: Die direkte Anbindung des Plangebiets an

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
10	*Landratsamt Ortenaukreis* *Badstr. 20,* ***Straßenbauamt,*** *77652 Offenburg*	*22.09.2017*	qualifizierten Nachweis – nicht möglich sein, können wir nach § 22 Abs. 1 S. 2 StrG eine Ausnahme von diesem Verbot zulassen, da dann die Durchführung dieser Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbart ist.	die Kreisstraße wurde vor der frühzeitigen Beteiligung mit dem Landratsamt abgestimmt. Grundsätzlich wurde von Seiten des Landratsamts dem direkten Anschluss des Plangebiets zugestimmt.
			Gemäß § 22 Abs.1 S. 1 Nr. 1 b StrG dürfen hier Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Aufgrund der Ortsrandlage und des damit verbundenen innerörtlichen Charakters können wir nach § 22 Abs.1 S 2 StrG eine Ausnahme von diesem Verbot zulassen und im vorliegenden Fall den Abstand auf 10 Meter verringern, ohne dass die Belange der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Aufgrund des direkt an die K 5345 angrenzenden Plangebietes muss überprüft werden, ob Schutzplanken entlang der Kreisstraße vorzusehen sind. Die Kosten für evtl. erforderliche Schutzeinrichtungen werden dem Vorhabenträger auferlegt.	Der Anregung wird entsprochen. Die geplante Lärmschutzwand wird mit einem ausreichenden Abstand (≥ 4,50 m) zum Fahrbahnrand der Kreisstraße errichtet, so dass keine Schutzplanken erforderlich sind.
			Auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsverhältnisse muss nachweislich geprüft werden, ob bauliche Maßnahmen wie z. B. Aufstellbereich oder Linksabbiegestreifen im Einmündungsbereich erforderlich werden. Die Kosten für evtl. bauliche Änderungen sind vom Vorhabenträger zu tragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Anhand der prognostizierten Verkehrsverhältnisse sind für die Linksabbieger aus der Kreisstraße in die neue Erschließungsstraße grundsätzlich keine besonderen Einrichtungen (Aufstellbereich, Linksabbiegespur) erforderlich. Dies wurde im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens mit dem Landratsamt abgestimmt und mit Schreiben vom 16.11.2016 bestätigt.
			Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Alle weiteren Einzelheiten sind über den Bauantrag abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
10	*Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20,* ***Straßenbauamt****, 77652 Offenburg*	*22.09.2017*	Darüber hinaus bestehen gegen den Bebauungsplan "Orschweier-Nord" in Mahlberg-Orschweier von unserer Seite keine weiteren Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**, 77652 Offenburg	22.09.2017	Wir gehen davon aus, dass die in der schalltechnischen Untersuchung Projekt 1815/5-vom 15.12.2016 Ingenieurbüro Heine + Jud unter Ziffer 10 aufgeführten Vorschläge zu Festsetzungen im Bebauungsplan beachtet und umgesetzt werden. Insbesondere sind die den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maße bei den verwendeten Baustoffen einzuhalten. Ansonsten keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Die Vorschläge zu Festsetzungen aus dem Schallgutachten sind im Bebauungsplan in Ziffer A12 festgesetzt. Die Überwachung der Einhaltung dieser Festsetzungen obliegt der Baurechtsbehörde. Wird zur Kenntnis genommen.
12	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Amt für Umweltschutz**, 77652 Offenburg	22.09.2017	Aus naturschutzfachlicher Sicht stellen wir unsere grundsätzlich Bedenken in der Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung zurück, da ein Umweltbericht erstellt wurde und der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird. Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einschl. der externen Ausgleichsmaßnahmen wird zugestimmt. Anhand der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist eine Betroffenheit nur bei der Gruppe der Vögel festgestellt worden. Um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, können Gehölzrodungen nur in der von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Darüber hinaus sind die CEF-Maßnahmen im Textteil planungsrechtlich festgesetzt.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
13	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**, 77652 Offenburg	22.09.2017	Der mit Schreiben vom 1. August 2017 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung: **I. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung** **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan** Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 6. April 2017 darauf hinge-	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
13	*Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20,* ***Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz****, 77652 Offenburg*	*22.09.2017*	wiesen, liegen dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – bezüglich der in den Bebauungsunterlagen erwähnten Maßnahmen zum Bau einer Notentlastung aus dem Bereich der Mischwasserentwässerung lediglich eine unvollständige Vorentwurfsplanung zum Generalentwässerungsplan (Stand Juli 2015) vor. Nach ersten Überrechnungen durch das Ing.-Büro Zink sind für die Ortsentwässerung Orschweier umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in der Mischsystementwässerung erforderlich. Die hydraulische Mindestleistungsfähigkeit gemäß dem Regelwerk ist in einzelnen Bereichen noch nachzuweisen. Die erforderliche Abwägung einzelner Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Kriterien (u. a. Gewässerschutz) steht noch aus. Eine abschließende fachtechnische Beurteilung dieser Maßnahme ist deshalb noch nicht möglich.	
			Der beabsichtigten Erschließung „Orschweier Nord“ im Trennsystem kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden. Durch die separate Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird die vorhandene Mischsystementwässerung nicht weiter beaufschlagt. Die Ableitung des künftig anfallenden Schmutzwassers erfolgt direkt an den Verbandssammler. Eine hydraulische Überprüfung sei durch das Ing.-Büro Zink erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Auf Nachfrage beim Ing.-Büro Zink und dem Abwasserzweckverband „Südliche Ortenau“ konnten die Bedenken der Gemeinde Kappel-Grafenhausen (Schreiben vom 7. April 2017) in gemeinsamen Gesprächen ausgeräumt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich einschließlich dem Bau des Regenrückhaltebeckens ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WH herzustellen. Für die gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist der entsprechende Nachweis gemäß dem „Regelwerk DWA A 117“ im Rahmen des Benehmens zu führen. Sollten für die vorhandene bzw. zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser erlaubnisrelevante Belange zu berücksichtigen sein, sind auch hierzu rechtzeitig Antragsunterlagen vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			II. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
14	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Gesundheitsamt**, 77652 Offenburg	22.09.2017	~~Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09. März diesen Jahres.~~ Das Plangebiet grenzt westlich an die Kreisstraße, sowie weiter an die Schienenstrecke der Rheintalbahn. Bezugnehmend auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik, Büro Stuttgart, vom Dezember 2016 ergibt sich, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImschV durch den Straßenverkehr "tags" wie auch "nachts" überschritten werden, durch den Schienenverkehr nur nachts. Um eine Verminderung der Lärmeinwirkung auf schutzbedürftige Räume in den Gebäuden zu erreichen, sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Ein aktiver Schallschutz ist grundsätzlich den passiven Maßnahmen vorzuziehen. Damit Schallschutzfenster ihre volle Wirkung entfalten können, müssen sie geschlossen sein. Deshalb muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, da ständiger Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich ist. Die Grundrissgestaltung sollte so gewählt werden, dass schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden. Weniger schutzbedürftige Räume (Küche, Bäder) sollten sich an der lärmbelasteten Seite befinden. Hinzuweisen ist auch darauf, dass trotz bautechnischer Lärmschutzmaßnahmen die Erholungsfunktion in Gärten oder Balkonen eingeschränkt bleibt. Die zukünftigen Anwohner des Plangebietes wären trotz passiver Schallschutzmaßnahmen einer erhöhten Schallimmission ausgesetzt. Bereits bei einer dauerhaften Belastung zwischen 35-40 dB kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Gesundheit entstehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Durch den Schienen- und Straßenverkehrslärm werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im geplanten Baugebiet zum Teil deutlich überschritten. Hierbei ist ein effektiver Lärmschutz gegenüber dem Schienenverkehrslärm (Lärmschutzwand o.ä. direkt an der Schienenstrecke) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie aus finanziellen Gründen nicht umsetzbar. Gegenüber dem Straßenverkehrslärm besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Umsetzung einer Lärmschutzwand oder einer „Lärmschutzbebauung“ (Gebäuderiegel o.a.). Eine Riegelbebauung entlang der Straße ist aus städtebaulicher Sicht bzw. aufgrund der vorherrschenden Gebietscharakteristik nicht gewünscht. Darüber hinaus ist die Umsetzung einer „Lärmschutzbebauung“ erforderlich, bevor das übrige Plangebiets bebaut werden kann. Durch diese zwingende Voraussetzung ist eine Realisierung des Plangebiets nicht absehbar, so dass aus diesem Grund auf eine „Riegelbebauung“ als Schallschutzmaßnahme verzichtet wird. Eine Lärmschutzwand kann aus städtebaulichen sowie finanziellen Gründen nur mit begrenzten Ausmaßen ausgeführt werden. Die bereits diskutierte 6 m hohe Wand ist daher nicht umsetzbar. Ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen wären darüber hinaus auch bei der Umsetzung dieser Lärmschutzwand erforderlich. Die kleinere Variante der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m hingegen ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar bzw. umsetzbar und bietet darüber hinaus ein günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis. Mit einer derartigen Wand können die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr weitestgehend eingehalten werden. Bezüglich des Gesamt-

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
14	*Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Gesundheitsamt**, 77652 Offenburg*	*22.09.2017*		lärms dient die Wand insbesondere dem Schutz der Außenwohnbereiche (Garten, Terrassen). Durch diese Maßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.
15	Landratsamt Ortenaukreis Badstr. 20, **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**, 77652 Offenburg	22.09.2017	Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
16	Polizeipräsidium Offenburg, Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr, Prinz-Eugen-Straße 78, 77654 Offenburg	29.08.2017	Das Polizeipräsidium Offenburg hat zu den vorgelegten Planungen keine weiteren Bedenken noch Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe	07.08.2017	Durch den werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
18	Abwasserzweckverband Südliche Ortenau, Rohanstr. 17, 77955 Ettenheim	14.09.2017	Entsprechend den vorliegenden Unterlagen ist vorgesehen das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Verbandskläranlage zugeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über das noch zu bauende Regenwasserkanalnetz einem zentralen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt weitergeleitet. Seitens des Abwasserzweckverband Südliche Ortenau bestehen hinsichtlich der geplanten Entwässerung keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erforderlich. <u>Zum Bebauungsplan erlauben wir uns noch folgende Hinweise:</u> Nach Punkt 3.2.5 der Begründung sind die vorhandenen bindigen Bo-	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, Vorgaben über die Art der Ableitung

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
18	*Abwasserzweckverband Südliche Ortenau, Rohanstr. 17, 77955 Ettenheim*	*14.09.2017*	denschichten nicht versickerungsfähig und deshalb ist eine Versickerung im Plangebiet nicht vorgesehen. Zur Klarstellung empfehlen wir im Textteil eine Ergänzung mit sinngemäß folgendem Inhalt: - Punkt A 9.3: Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln und in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Das Oberflächenwasser von sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Wege und Terrassen) ist durch Herstellung entsprechender Neigungsverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstück in unmittelbar angrenzende unbefestigte Flächen zu leiten. Bei Punkt 3.2.4 der Begründung ist die Höhenangabe „197,0 m + NN“ vermutlich falsch. Wir möchten Sie bitten, uns von den in dieser Angelegenheit beschlossenen schriftlichen Festsetzungen jeweils eine aktuelle Ausfertigung zukommen zu lassen, da eventuelle Vorschriften und Bestimmungen, die die Entwässerung betreffen in die Entwässerungsgenehmigung mit aufgenommen werden.	des Niederschlagswassers aufzunehmen, wird nicht entsprochen, da diese Vorgaben Gegenstand der jeweiligen Bauausführung sind. Aufgenommen wird jedoch in Kap. 6.3.3 der Begründung die angegebene Beschreibung. Wird korrigiert. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
19	Netze BW GmbH, Herbolzheimer Str. 36, 79365 Rheinhausen	10.08.2017	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde am 08.03.2017 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die darin enthaltenen Angaben behalten weiterhin Gültigkeit. Der beantragte Platz für eine Umspannstation wurde bereits berücksichtigt. <u>Stellungnahme vom 08.03.2017:</u> Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauunsplan eingezeichnet (Anmerkung: Im Bereich des Kinderspielplatzes), für die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorenstation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5 x 5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
19	*Netze BW GmbH, Herbolzheimer Str. 36, 79365 Rheinhausen*	*10.08.2017*	Stelle aufzunehmen. Die Transformatorenstation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.	Der Anregung wird entsprochen. Die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorenstation im Bereich des Kinderspielplatzes wird ermöglicht.
			Nach der auf dem Urteil des BVerwG – 8 C 85/86 – vom 11.121987 beruhenden Entscheidung des VGH Baden-Württemberg – 2 S 1826/89 – vom 31.01.1991 und den Ausführungen des Gemeindetages Baden-Württemberg in der Arbeitsmappe Ziffer 5 „Erschließungsbeitrag nach dem BauGB“ erfüllen Transformatorenstationen in Baugebieten Erschließungsfunktion. Ihre Grundstücksflächen unterliegen nicht der Erschließungsbeitragspflicht nach dem BauGB. Wir bitten deshalb, bei der Festlegung der Erschließungskosten die Flächen der Stationsgrundstücke auszunehmen und diese Kosten auf die übrigen Erschließungsflächen zu verteilen. Bei dieser Vorgehensweise erleiden die Gemeinden keine Mindereinnahmen an Erschließungskosten. Wir bitten um Verständnis, dass wir derartige Zahlungen deshalb nicht leisten können.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.	
			Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll, gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berück-	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
19	*Netze BW GmbH, Herbolzheimer Str. 36, 79365 Rheinhausen*	*10.08.2017*	sichtigen. Wir bitten Sie, die vorgenannten Aussagen, soweit sie für die Planung von Bedeutung sind, in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bitten Sie, den Bauablauf so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ erfolgen können. Für die Kabelverlegearbeiten benötigen wir eine Bauzeit von ca. acht bis zehn Wochen. Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von Netze BW GmbH ausgeschrieben. Wir bitten zu gegebener Zeit um Übersendung eines Bauzeitenplanes.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen, Die erforderliche Ortsnetz-Transformatorenstation wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens sondern der Erschließungsplanung.
20	Unitymedia BW GmbH, Kassel	13.09.2017	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
21	Deutsche Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg	01.09.2017	Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in dem bezeichneten	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
21	*Deutsche Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg*	*01.09.2017*	Gebiet einen Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH – Technologie vorzunehmen. Wir bitten Sie, sich mindestens 2 Monate vor Baubeginn mit uns in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.	
22	bnnetze GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg	03.08.2017	Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.03.2017. <u>Stellungnahme vom 14.03.2017:</u> Keine Bedenken. Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Hauptstraße, Kirchfeld oder Im Grün mit Erdgas versorgt werden. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNetze GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNetze GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
23	Gemeinde Kappel-Grafenhausen	12.09.2017	Mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 10.08.2017 teilen wir Ihnen mit, dass der Gemeinderat Kappel-Grafenhausen über den Bebauungsplan „*Orschweier-Nord*“ der Stadt Mahlberg in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.09.2017 beraten und Folgendes beschlossen hat: *Der Gemeinderat nimmt den Bebauungsplan „Orschweier-Nord“ der Stadt Mahlberg zur Kenntnis.* *Der Gemeinderat sieht die Einleitung des Schmutzwassers in den Verbandssammelkanal als äußerst kritisch an. Der Verbandssammler ist im Bereich Kappel-Grafenhausen bereits jetzt überlastet. Eine weitere Überfrachtung kann nicht akzeptiert werden, da durch die schon bestehende Überlastung Schutzmaßnahmen gegenüber unseren Wohngebieten getroffen werden müssen.* *Der Gemeinderat bittet erneut um Nachweis, dass die Einleitung des Schmutzwassers in den Verbandssammler für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen unschädlich ist.* *Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gewünscht.*	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die schadlose Einleitung von zusätzlichem Schmutzwasser in den Verbandssammler zu prüfen, wird entsprochen. Ermittelt wurde hierbei, dass sich das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet „Orschweier-Nord“ hydraulisch im Verbandssammler von Kappel-Grafenhausen nicht als Belastung nachweisen lässt.
24	Stadt Lahr	29.08.2017	Im Rahmen der Beteiligung zum o.g. Bebauungsplanverfahren werden von der Stadt Lahr keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
25	Stadt Ettenheim	08.08.2017	Wir danken Ihnen für die Übersendung der Planunterlagen und teilen Ihnen mit, dass seitens der VG Ettenheim keine Bedenken hinsichtlich Ihrer Planungen bestehen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.

Satzung

der Stadt Mahlberg über

A) den Bebauungsplan „Orschweier-Nord“

B) die örtlichen Bauvorschriften „Orschweier-Nord“

Der Gemeinderat der Stadt Mahlberg hat am __.__.____ den Bebauungsplan „Orschweier-Nord“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Orschweier-Nord“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1
Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 04.10.2017 maßgebend.

§ 2
Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
   a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 04.10.2017
   b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 04.10.2017
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
   a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 04.10.2017
   b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 04.10.2017
3. Beigefügt sind:
   a) die gemeinsame Begründung vom 04.10.2017
   b) der Umweltbericht, faktorgrün, Freiburg vom 05.07.2017

c)	die zusammenfassende Erklärung	vom 04.10.2017
d)	die schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart	vom 15.12.2016
e)	das geo- und umwelttechnische Gutachten, Ingenieurbüro für Geo- & Umwelttechnik Augeon, Karlsruhe	vom 06.10.2016

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

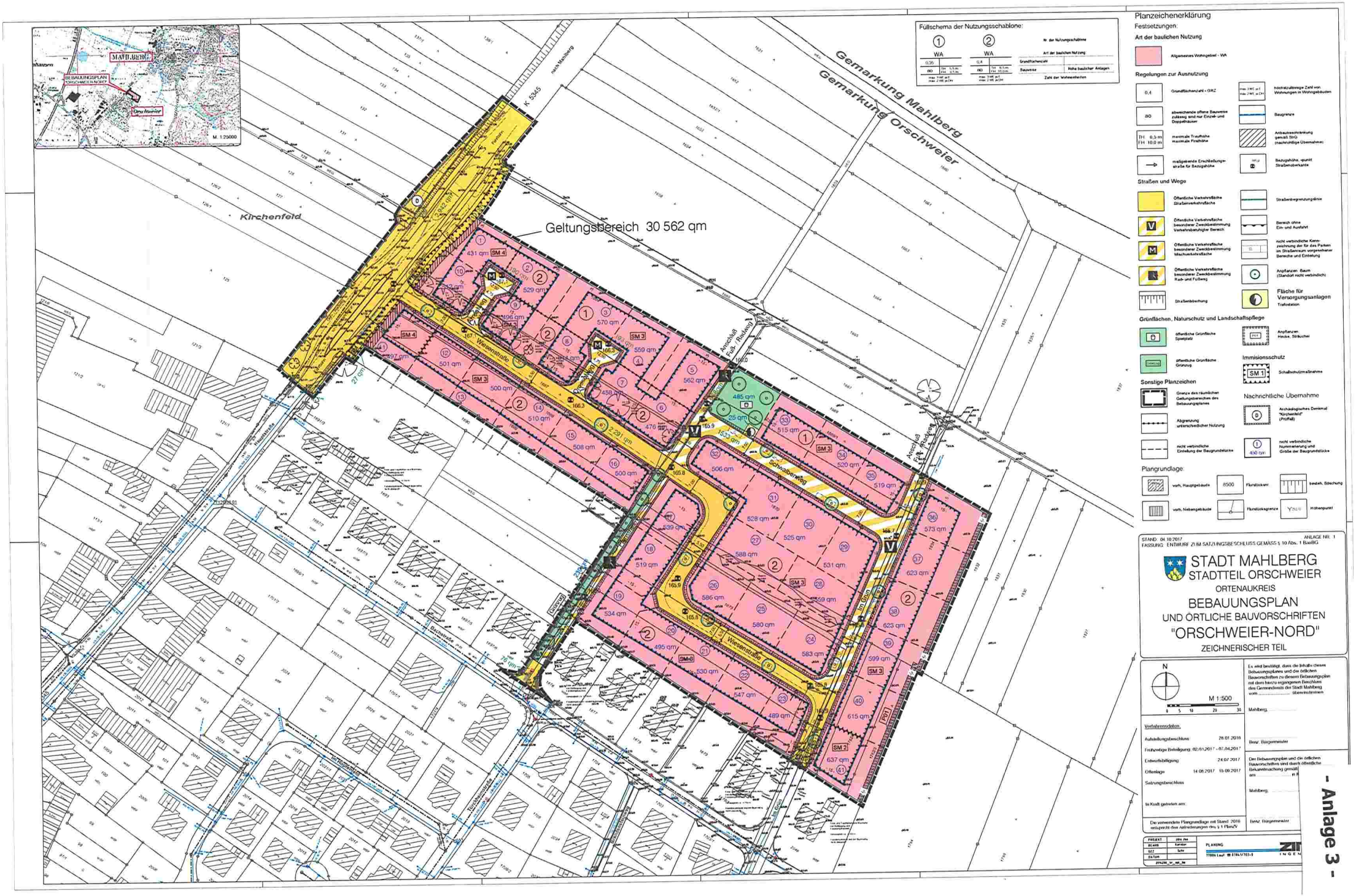
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mahlberg, ...

.....
Benz, Bürgermeister


Gemarkung Mahlberg
Gemarkung Orschweier
Geltungsbereich 30 562 qm
Kirchenfeld
K 5345
Wiesenstraße
Schwalbenweg
Hauptstraße
Rechtestraße
Im Rückenweg
Anschluß Fldr. Reckweg
Anschluß Fldr. Reckweg
Füllschema der Nutzungsschablone:
Planzeichenerklärung
Festsetzungen:
Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet - WA
Regelungen zur Ausnutzung
Grundflächenzahl - GRZ
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Anpflanzen Baum (Standort nicht verbindlich)
Fläche für Versorgungsanlagen
Trafostation
Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege
öffentliche Grünfläche Spielplatz
öffentliche Grünfläche Grünzug
Anpflanzen Hecke, Sträucher
Immissionsschutz
Schallschutzmaßnahme
Sonstige Planzeichen
Nachrichtliche Übernahme
Plangrundlage:
vorh. Hauptgebäude
vorh. Nebengebäude
Flurstücksgrenze
STADT MAHLBERG
STADTTEIL ORSCHWEIER
ORTENAUKREIS
BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"ORSCHWEIER-NORD"
ZEICHNERISCHER TEIL
M 1:500
Verfahrensdaten
Aufstellungsbeschluss: 26.01.2016
Entwurfsbilligung: 24.07.2017
Offenlage: 14.08.2017 - 15.09.2017
Satzungsbeschluss
Die verwendete Plangrundlage mit Stand 2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanV
- Anlage 3 -