

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
1	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Bissierstr. 7, 79114 Freiburg</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
2	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 – Landwirtschaft Bertholdstraße 43, 79098 Freiburg</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
3	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Dienststelle Offenburg Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen Wilhelmstr. 23, 77654 Offenburg Schreiben vom 03.04.2025</p> <p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für 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.</p> <p>Die o.g. Straßen sind von dem Bebauungsplan Zwischen den Straßen-Gutleuthälden Teil II, 2. Änderung nicht betroffen. Unsere Belange sind daher nicht berührt.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan " Zwischen den Straßen-Gutleuthälden Teil II, 2. Änderung i.d.F. vom 17.02.2025 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.1 Bissierstr. 7, 79114 Freiburg Schreiben vom 12.03.2025</p> <p>Aus Sicht der Referate 54.1 – 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg bestehen zu o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Zivile Luftfahrtbehörde</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
6	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br. Schreiben vom 21.03.2025</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen RPF9-4700- 66/49/2 vom 05.08.2024 sowie die geotechnischen Hinweise Ziffer 3.2.6 der Begründung zum Bebauungsplan; Stand: 17.02.2025 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2 Ref. 21 Kompetenzzentrum Energie</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
8	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abt. 8 – Denkmalpflege Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
9	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 62 – Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
10	<p>Landratsamt Ortenaukreis Badstraße 20, 77652 Offenburg Schreiben vom 11.04.2025</p> <p>Baurechtsamt</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung folgender Unterlagen auf elektronischem Wege (Schreiben vom 08.02.2023) an bauleitplanung@ortenaukreis.de: Anschreiben mit Information über Inkrafttreten des Bauleitplans, Bekanntmachungsnachweis, Abwägungstabelle, Satzung, Begründung, Bauabwägungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p><u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u> A1.1.3: Danach soll im Gewerbegebiet ausnahmsweise eine betriebsbezogene Wohnung je Gewerbebetrieb zugelassen werden. Hinsichtlich der geplanten Beschränkung der Anzahl der betriebsbezogenen Wohnungen verweisen wir auf das Urteil des OVG Münster vom 28.06.2007 – 7 D 59/06.NE (keine Rechtsgrundlage für eine zahlenmäßige Beschränkung betriebsbezogener Wohnungen). Darüber hinaus wird direkt südlich an das Gewerbegebiet ein Mischgebiet ausgewiesen. Hierbei sollen insbesondere Wohnräume für Mitarbeiter sowie Auszubildende vorgesehen werden (Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung sowie Begründung). Wir empfehlen nochmals das betriebsbezogene Wohnen im Gewerbegebiet auszuschließen, um so die Flächen des Gewerbegebiets dem eigentlichen Nutzungszweck des Gewerbegebiets (Unterbringung vorwiegend von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) vorzubehalten und durch betriebsbezogenes Wohnen immissionsrechtliche Konflikte im Gewerbegebiet zu minimieren. Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum im geplanten Mischgebiet Wohnräume für Mitarbeiter und Auszubildende vorgesehen sind und im unmittelbar nördlich, baulich nicht abgetrennten angrenzenden Gewerbegebiet noch zusätzlich betriebsbezogenes Wohnen zugelassen werden soll zumal die Fläche des Misch- und Gewerbegebiets dem ansässigen und erweiterungswilligen Betrieb gehört.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Innerhalb des Mischgebietes ist insbesondere die Verwaltung des Gewerbebetriebes vorgesehen. Für den Betrieb des Garten- und Landschaftsbaubetriebs sind Saisonarbeitskräfte von großer Bedeutung. Hierbei hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass eine Unterbringung aufgrund des nach wie vor knappen Wohnraumbotens in Friesenheim schwierig ist. Vorgesehen ist daher, für Mitarbeiter und ggf. auch Auszubildende innerhalb des Mischgebietes Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Hierzu ist die Ausweisung als Mischgebiet erforderlich, da in einem Gewerbegebiet ausschließlich betriebsbezogenes Wohnen zugelassen werden kann. Zur Sicherung der Durchmischung innerhalb des Mischgebietes wird hierbei gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig sind. Diese Regelung ist auch erforderlich, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Mischgebiet zu reduzieren, da gewerbliche Nutzungen im Erdge-</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>A1.2.4: Für eine solche Regelung existiert in § 6 BauNVO (Mischgebiet) keine Rechtsgrundlage, weshalb diese zu streichen ist. Für die vertikale Anordnung von Wohnungen findet sich lediglich in den §§ 4a, 6 und 7 BauNVO (besondere Wohngebiete, Urbane Gebiete sowie Kerngebiete) eine Rechtsgrundlage.</p>	<p>schoss weniger störend sind für eine darüber liegende Wohnnutzung als umgekehrt. Zusätzlich kann im Gewerbegebiet maximal eine Betriebswohnung je Gewerbebetrieb zugelassen werden. Hierdurch soll in diesem Bereich das betriebsbezogene Wohnen unterstützt werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der besonderen Situation mit den bekannten Erweiterungsabsichten des im Plangebiet bestehenden Betriebs nicht zu erwarten. Die zahlenmäßige Beschränkung bleibt erhalten, um ein Übermaß an Betriebswohnungen im Gewerbegebiet zu vermeiden.</p> <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO in Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 eine geschossweise Gliederung festgesetzt werden. Eine ausschließliche Beschränkung auf besondere Wohngebiete, Urbane Gebiete sowie Kerngebiete besteht dort nicht.</p>
11	<p>Landratsamt Ortenaukreis Vermessung und Flurneuordnung</p> <p><u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen nicht mit dem Liegenschaftskataster überein. Es fehlen die Darstellungen und die Bezeichnungen der Flurstücke 6132/3 und 6132/4. 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 beziehen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist die bisherige Grundstückseinteilung ausreichend. Ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird nicht zu Grunde gelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
12	<p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft</p> <p>Das Amt für Landwirtschaft hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 15.08.2024 Stellung genommen. Unsere Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Von den weiteren Änderungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken zu den vorgelegten Planungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
13	<p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Waldwirtschaft</p> <p>Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
14	<p>Landratsamt Ortenaukreis Straßenverkehr und ÖPNV</p> <p>Es sind keine straßenverkehrsrechtlichen Belange betroffen. Daher bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
15	<p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz</p> <p>Hiermit wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 16.08.2024 verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.08.2024:</u> <u>Artenschutz</u> Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Naturpark</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Eine Erlaubnis ist nach §2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 Naturpark-Verordnung nicht erforderlich.</p> <p><u>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung</u> Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.</p> <p><u>Hinweis Vogelschlag</u> Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.</p> <p>Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wuawien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Fassadenbegrünung ist bereits in den örtlichen Bauvorschriften enthalten und wird auch beibehalten. Unter Ziffer 1.9.3 des bisherigen schriftlichen Teils sind bereits Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten. Die Pflicht zur Begrünung der nicht versiegelten Grundstücksflächen wird unter Ziffer B2.1 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis zu Vogelschlag wird zur Kenntnis genommen.</p>

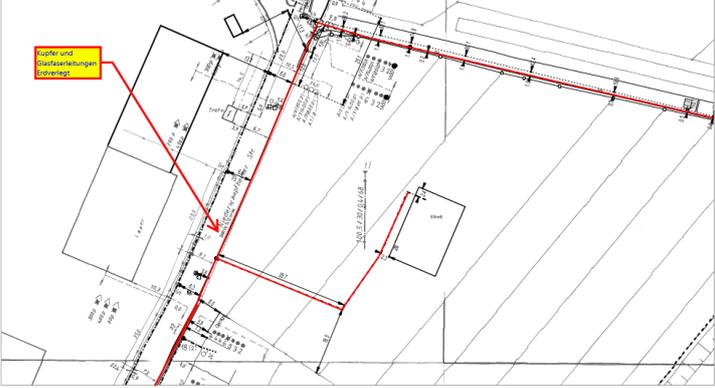
Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Hinweis Beleuchtung</u> Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).</p> <p><u>Ergebnis</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Zur Beleuchtung wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
16	<p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Die mit Schreiben vom 27. Februar 2025 übersandte 2. Bebauungsplanänderung findet in dieser Form unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p> <p>I. <u>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</u> Die Beschreibung zum Umgang mit Niederschlagswasser in der Begründung als auch in der textlichen Festsetzung sind nicht eindeutig formuliert. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Arbeitsblätter DWA-A 138-1 (für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und DWA-A 102-2 (für die Behandlung von Regenwasser zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten sind.</p> <p>II. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> <p><u>Hinweis</u> 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. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
17	<p>Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt</p> <p>Bei Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
18	<p>Landratsamt Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p> <p>Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
19	<p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht Schreiben vom 22.04.2025</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>In der Stellungnahme unseres Amtes zur frühzeitigen Beteiligung wurde im besonderen auf die schalltechnische Untersuchung Nr. 612-2679 der Fichtner Water & Transportation vom Dezember 2023 eingegangen. Das Gutachten hat unverändert für die Offenlage Bestand.</p> <p>Ergänzend möchten wir folgendes anmerken: Für die relevanten schutzbedürftigen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die Beurteilungs- und Maximalpegel durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb nach dessen Verlagerung (und der baulichen Nutzungsänderung des Plangebietes von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein nördliches Gewerbegebiet und ein kleineres südliches Mischgebiet) prognostiziert. Die maßgeblichen Schwellenwerte werden um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Der lärmkritische Einsatz eines Brechers wird als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm aufgefasst und berechnet. Der entsprechende Richtwert wird an den Immissionsorten eingehalten, wenn der Abstand des Brechers von der nördlichen Seite der Maschinenhalle nicht mehr als 2 Meter beträgt. Wir empfehlen, in der Begründung auf diesen Abstand zu verweisen.</p> <p>Für das im südlichen Teil des Baugebietes gelegene neue Mischgebiet wurde als Kriterium für eine zulässige Lärmeinwirkung die Irrelevanzregelung der Nr. 3.2.1 der TA Lärm herangezogen. Die hieraus resultierende Maßgabe einer Unterschreitung des für die Gebietsnutzung geltenden Richtwertes um mindestens 6 dB(A) wurde in der Schalluntersuchung mittels Isophonenplänen verifiziert. Wir geben zu bedenken, dass im Bebauungsplanverfahren die 6 dB(A)-Regelung nicht unmittelbar anwendbar ist. Zudem entspricht eine um 6 dB(A) geringere Zusatzbelastung einem 1 dB(A) höheren Beurteilungspegel für die auf die Immissionsorte einwirkenden Geräusche und könnte somit zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.</p> <p>Unter Nr. 2.2 der TA Lärm wird für den „Einwirkungsbereich einer Anlage“ für die schutzbedürftige Wohnbebauung in der Nachbarschaft eine Unterschreitung der Referenzwerte von 10 dB(A), in der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ unter Nr. 5 um mindestens 15 dB gefordert.</p> <p>Wir empfehlen die Anwendung einer strengeren Irrelevanzklausel, die durch aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird in Kap. 6.4 entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung, im Rahmen der Ermittlung der Vorbelastung abweichend von den Vorgaben der TA Lärm eine strengere Unterschreitung der Immissionsrichtwerte anzusetzen, wird nicht entsprochen. Begründung: Als Beurteilungsgrundlage für gewerbliche Lärmimmissionen wird die TA Lärm herangezogen. Ziel ist die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen für den Gewerbelärm im späteren Betrieb, auch wenn im Rahmen eines Bebauungsplans noch nicht alle Vorgaben festgesetzt werden können. Da eine gewerbliche Vorbelastung besteht, erfolgt die Prüfung jeweils anhand der Relevanzschwelle der TA Lärm (Nr. 3.2.1, Unterschreitung der Richtwerte um 6 dB(A)). Wenn diese Schwelle unterschritten wird, gehen die Regelungen der TA Lärm davon aus, dass die zu prüfende gewerbliche Nutzung nicht wesentlich zu einer Überschreitung beiträgt und daher auf eine Überlagerung mit einer vorhandenen Vorbelastung verzichtet werden kann. Die vom Einwender zitierte Regelung unter Nr. 2.2 der TA Lärm sowie der DIN 45691 befasst sich mit dem Einwirkungsbereich einer Anlage, nicht jedoch mit der Vorbelastung. Im vorliegenden Fall ist daher das 6-dB(A)-Kriterium nach der TA Lärm anzuwenden. Die Richtwerte müssen um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Der Ergebnistabelle in der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass dies an den Immissionsorten gegeben</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Isophonenpläne für den Maximalpegel zeigen, dass im geplanten Mischgebiet für die beiden Höhen Erdgeschoß und 1. Obergeschoß die Richtwerte größtenteils um 10 dB(A) unterschritten werden. Wohnnutzungen sollten daher in diesen Geschosslagen eingerichtet werden.</p> <p>Für das seltene Ereignis „Brecheranlage“ wurde für alle geprüften Stockwerke die Einhaltung der Richtwerte für die südliche Planfläche anhand der Isophonenpläne bestätigt.</p> <p>In den Festsetzungen wurde aufgenommen, dass im Gewerbegebiet eine betriebsbezogene Wohnung ausnahmsweise zulässig ist. Es gilt hierbei zu beachten, daß die Rechtmäßigkeit betriebsbedingten Wohnens auch die funktionale Zuordnung der Wohnung zu dem Betrieb voraussetzt. Diese besteht nur dann, wenn Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen und deshalb das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Für Betriebsinhaber und Betriebsleiter muss ihr Wohnen auf dem Betriebsgrundstück aus betrieblichen Gründen mindestens objektiv sinnvoll sein. Die Errichtung einer Wohnung aus betriebsfremden Gründen ist nicht statthaft.</p> <p>Wir geben auch zu bedenken, dass durch das Errichten von schutzbedürftigen Räumen vorhandene oder zukünftige Betriebe in der Nachbarschaft aufgrund der größeren Rücksichtnahme immissionschutztechnisch in ihrer Entwicklung eingeschränkt sind und Immissionschutzmaßnahmen erforderlich werden können.</p>	<p>ist. Somit sind bzgl. der allgemeinen Prüfung mit pauschalen Emissionsansätzen für das Gewerbegebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Anregung wurde bereits entsprochen. Wohnnutzung ist im Mischgebiet nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. Maximal sind zwei Vollgeschosse zugelassen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen,</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Anmerkung: In Kap. 6.1.1 sind bereits Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Betriebswohnungen aufgeführt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
20	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg Schreiben vom 18.03.2025</p> <p>Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB aufgestellt, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,6 ha, entwickelt sich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Mischgebiet MI und ein Gewerbegebiet GE fest (statt bisher eingeschränktes Gewerbegebiet GEE).</p> <p>Da sich die Bebauungsplanänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan 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 die Bebauungsplanänderung zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

21	<p>Kreisbeauftragter für Naturschutz Bussardweg 12, 77743 Neuried-Altenheim</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
22	<p>Handwerkskammer Freiburg Bismarckallee 6, Freiburg</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
23	<p>Landesnatschutzverband Baden-Württemberg, Stuttgart</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
24	<p>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V. Merzhauser Str. 111, 79100 Freiburg</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
25	<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Freiburg</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
26	<p>Handelsverband Südbaden e. V. Eisenbahnstr. 68 - 70, 79098 Freiburg Schreiben vom 09.04.2025</p> <p>Gerne beziehen wir uns auf die Stellungnahme vom 12.08.2024. Darüber hinausgehende Anregungen oder Bedenken tragen wir nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme vom 12.08.2024:</u> In diesem peripher gelegenen Areal soll ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet unter Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt werden, damit ein produzierender Betrieb sich erweitern kann. Wir stützen diese Maßnahme. Somit können Städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
27	<p>NABU-Lahr Schreiben vom 12.03.2025</p> <p>Zum Bebauungsplan „Zwischen den Straßen – Gutleuthälden Teil II, 2. Änderung“ wird der NABU / Ortsgruppe Lahr keine Stellungnahme abgeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
28	<p>IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Schnewlinstr. 11 – 13, 79098 Freiburg Schreiben vom 19.03.2025</p> <p>Der Geltungsbereich der Planung umfasst knapp 0,6 ha am nördlichen Ortsrand von Oberschopfheim. Es handelt sich wohl in Gänze um das Betriebsareal der Firma Luca Simon Garten- und Landschaftsbau. Das nördliche Flurstück wird wohl neu in den Geltungsbereich aufgenommen, insofern dürfte es sich auch um eine Erweiterung des Plans handeln („Zwischen ... 2. Änderung und Erweiterung“)?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anmerkung: Es handelt sich ausschließlich um die Überplanung bereits im Bebauungsplan „Zwischen den Straßen – Gutleuthälden Teil II“ fest-</p>

	<p>Das bisherige Betriebsgelände wird nun entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen anstelle eines GEE für den gesamten Bereich in ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (nördlicher Teilbereich) und einen Mischgebietsteil (südlicher Teilbereich) ausgewiesen. Für das neue Flurstück im Norden wird ebenfalls ein GE ausgewiesen. Die Begründung hierzu ist gut nachvollziehbar, die Änderungen über ein Schallgutachten abgedeckt. Die festgesetzten Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung sind ebenfalls gut nachvollziehbar und werden begrüßt. Begrüßt wird auch das Vorhaben des Unternehmens, im MI-Teil auch Wohnungen für Mitarbeiter und Azubis zu errichten.</p> <p>Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nun auf wesentliche Größen beschränkt. Angeregt wird, die Grundflächenzahl für das GE wenigstens auf den in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert einer Obergrenze von 0,8 hochzusetzen, um eine höhere Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.</p> <p>In Gesamtschau wird die Planung begrüßt.</p>	<p>gesetzter Baugrundstücke. Eine Erweiterung erfolgt nicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet auf 0,8 zu erhöhen, wird nicht entsprochen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 ist eine für diesen Bereich angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. Darüber hinaus kann diese Grundflächenzahl mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bis zur Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, was ebenfalls zu einer angemessenen Ausnutzbarkeit beiträgt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>29</p>	<p>terraneTS bw GmbH Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
<p>30</p>	<p>Vodafone Postfach 10 20 28, 34020 Kassel</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	

<p>31</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Landgrabenweg 147 – 149, 53227 Bonn Schreiben vom 07.03.2025</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> 	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Anmerkung: In den Leitungsbestand in den öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht eingegriffen.</p>
<p>32</p>	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Karlsruhe Keine Stellungnahme.</p>	
<p>33</p>	<p>Netze BW GmbH Herbolzheimer Str. 36, 79365 Rheinhausen Keine Stellungnahme.</p>	
<p>34</p>	<p>Lahrer Flugbetriebs GmbH & Co. KG, Schwana Keine Stellungnahme.</p>	
<p>35</p>	<p>badenovaNetze GmbH Tullastr. 61, 79108 Freiburg Schreiben vom 17.03.2025</p> <p>Einwendung: keine</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>36</p>	<p>Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG Lotzbeckstr. 45, 77933 Lahr Schreiben vom 10.04.2025</p> <p>Wir beziehen uns weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 25. Juli 2024. Wir haben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 25.07.2024:</u> Wie im Punkt 7.3.3 beschrieben ist die Stromversorgung im ausgewiesenen Gebiet gesichert. Durch den veranschlagten geringfügigen Mehrbedarf sehen wir keine Probleme das Gebiet auch weiterhin sicher mit Strom zu versorgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>37</p>	<p>Mittelbadische Entsorgungs- und Recyclingbetriebe GmbH Neulandstr. 9, 77855 Achern Keine Stellungnahme.</p>	

38	<p>Polizeipräsidium Offenburg – Verkehr Prinz-Eugen-Str. 78, 77654 Offenburg Schreiben vom 13.03.2025</p> <p>Seitens des Polizeipräsidiums Offenburg bestehen zu dem Vorhaben weiterhin keine Anregungen oder Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
39	<p>Nationalpark Schwarzwald Schwarzwaldhochstr. 2, 77889 Seebach</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
40	<p>Abwasserverband Friesenheim</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
41	<p>Stadt Offenburg – Stadtplanung und Stadtgestaltung Wilhelmstr. 12, 77654 Offenburg Schreiben vom 13.03.2025</p> <p>Vonseiten der Stadt Offenburg, Abteilung 3.1, Stadtplanung und Stadtgestaltung, bestehen keine Einwände bezüglich o. g. 2. Änderung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
42	<p>Gemeinde Meißenheim</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
43	<p>Gemeinde Hohberg</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
44	<p>Stadtverwaltung Lahr – Stadtplanungsamt Rathausplatz 7, 77933 Lahr Schreiben vom 24.03.2025</p> <p>Seitens der Stadtplanung bestehen keine Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
45	<p>Gemeinde Neuried</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
46	<p>startkLahr IGP Raum Lahr Europastr. 1, 77933 Lahr Schreiben vom 13.03.2025</p> <p>Die Belange des Zweckverbands „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ sind hiervon nicht berührt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
47	<p>Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
48	<p>BUND Friesenheim</p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
49	<p>Gemeinde Friesenheim – Rechnungsamt Friesenheimer Hauptstr. 71/73, 77948 Friesenheim Schreiben vom 31.03.2025</p> <p>Hier die Stellungnahme über die Prüfung des Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrags zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes vom 17.02.2025:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

<p>Die Flächen (Misch- und Gewerbegebiet) wurden mit einer GFZ von 1,2 zum Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag bereits veranlagt, wie im Bebauungsplan „Zwischen den Straßen Gutleuthälden Teil II“ vom 12.03.1998 festgesetzt.</p> <p>Die Nutzungsschablone zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans weist keine Geschoßflächenzahl aus. Anhand der Abwasser- und Wassersatzungen kann die Geschoßflächenzahl ermittelt werden, wie folgt:</p> <p>Mischgebiet: VG II = GFZ 0,8 Gewerbegebiet: VG II = GFZ 1,6</p> <p>Gewerbegebiet: Eine weitere Beitragspflicht entsteht für die Grundstücke: Flst. Nr. 6132/1 mit 1.759 m², Flst. Nr. 6132/2 mit 1.336 m² und Flst. Nr. 6132/4 mit <u>1.086 m²</u> 4.181 m² des Gewerbegebietes durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Nachveranlagung berechnet sich wie folgt: Bisherige Veranlagung: GFZ 1,2 Entwurf Bebauungsplanes: <u>GFZ 1,6</u> nachveranlagen GFZ 0,4</p> <p>Die Gewerbefläche ist mit einer GFZ von 0,4 zum Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag nachzuveranlagen.</p> <p>Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erhält der Grundstückseigentümer den Abwasser- und Wasserversorgungsbeitragsbescheid zur Zahlung.</p> <p>Mischgebiet: Das Grundstück Flst. Nr. 6132/3 ist nicht nachzuveranlagen. Die bereits festgesetzte GFZ wird nicht erhöht.</p>	<p>Der Anregung, eine Geschossflächenzahl festzusetzen, wird entsprochen, Entsprechend den bisherigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse ergibt sich im Gewerbegebiet eine maximale Geschossflächenzahl von 1,4, im Mischgebiet von 1,2. Ohne Bezug einer Geschossflächenzahl ist nach den Satzungen zum Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag im Gewerbegebiet von einer Geschossflächenzahl von 1,6 auszugehen, auch wenn rechnerisch nur eine Geschossflächenzahl von 1,4 zulässig ist. Aus diesem Grund wird die im Bebauungsplan-Entwurf bereits geltende Höchstgrenze der Geschossflächenzahl reaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen. Inhaltliche Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf ergeben sich nicht. Hierdurch ergibt sich für das Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl von 0,2 als Nachveranlagung.</p>
---	--