Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	24.10.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	21.11.2016	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.

2. Der Entwurf der 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ in Elgersweier mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Erweiterungsfläche der 10. Änderung dient insbesondere der Standortsicherung der Firma Hobart und weiterer bereits ansässiger Gewerbebetriebe. Die Gewerbeerweiterung kommt ohne zusätzliche Erschließungsflächen aus. Im Osten bildet die vorgesehene Eingrünung den neuen Ortsrand des Gewerbegebietes.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die im Gewerbegebiet Elgersweier in der Robert-Bosch-Straße ortsansässige Firma Hobart braucht im Osten des Plangebietes „Gewerbegebiet Elgersweier“ Erweiterungsflächen für ihr bestehendes Betriebsgelände. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen soll nach Osten im Anschluss an den bisherigen Betrieb erfolgen (siehe Anlage 2). Dem Unternehmen soll eine Erweiterung ermöglicht werden, um so den Betrieb am Standort Offenburg zu sichern. Im Flächennutzungsplan ist dort bereits eine Erweiterungsfläche vorgesehen.

Aus diesen Gründen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ um die Fläche der 10. Änderung des Bebauungsplans erweitert werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Betriebserweiterung zu schaffen und hierbei die angrenzenden Flächen mit einzubeziehen, da sie im städtebaulichen Zusammenhang liegen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Erweiterungsfläche

Die gesamte Erweiterungsfläche der 10. Änderung des Gewerbegebietes beträgt rund 3 ha. In der Anlage 2a ist die Erweiterungsfläche im Gesamtzusammenhang

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

des Gewerbegebietes dargestellt, in der Anlage 3 ist die Erweiterungsfläche als Ausschnitt dargestellt.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, da die Erweiterungsfläche über die Robert-Bosch-Straße und die bestehenden Betriebsgrundstücke erschlossen wird. Alle einbezogenen Flächen sollen Erweiterungen für Bestandsbetriebe ermöglichen. Die künftigen Betriebsflächen im Erweiterungsbereich sollen, wie bereits der Bestand, als Gewerbeflächen mit der Bezeichnung GE 3 festgesetzt werden.

Eine Eingrünung des neu zu bildenden Ortsrandes im Osten ist vorgesehen.

Die Flächenerweiterung wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Um den Umfang des geplanten Eingriffs sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bestimmen zu können, wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenkartierung durchgeführt.

Die erforderlichen Grundstücke für die Betriebserweiterung der Firma Hobart sind bereits weitgehend im Eigentum der Firma Hobart. Verbleibende private Grundstücke können durch die angrenzenden Betriebe erworben werden.

Die geplante Erweiterung der Firma Hobart ist im Lageplan als Anlage 7 dargestellt. Die Erweiterungsfläche der Firma Hobart beträgt zurzeit 1,7 ha.

4.2 Änderungen im bestehenden Plangebiet

Die Erweiterung des Plangebiets führt auch zu Änderungen auf den unmittelbar angrenzenden Flächen. Die öffentliche Grünfläche im Anschluss an den Wendehammer der Adolf-Spinner-Straße, die als Freihaltetrasse für eine öffentliche Erschließung im Rahmen der 4. Änderung festgesetzt wurde (siehe Anlage 2b – bisheriger Bebauungsplan), wird in Gewerbefläche umgewandelt (siehe Anlage 3 und 4) und aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse dem Bereich GE 1 zugeordnet. Dadurch wird hier eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Der Baumbestand, der die Gewerbeflächen gliedert, bleibt als Festsetzung erhalten.

In diesem Bereich werden im Anschluss an die Erweiterungsfläche auch die Höhenfestsetzungen und die Nutzungsziffer des Bestandsplanes entsprechend den Festsetzungen auf der Erweiterungsfläche angepasst, da hier künftig kein Ortsrand mehr gebildet wird. Bei den näher an der Ortslage befindlichen Gewerbeflächen in Richtung Osten bleiben Nutzungsmaß und Höhenbeschränkung gleich, da dieser Bereich einen Ortsrand ausbildet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

5. Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsflächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Erweiterung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Umweltbelange

Die Erweiterung des Gewerbegebiets „Elgersweier“ findet auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche statt (Acker, Grünland, Obstanbau).

Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter zu erwarten:

- Schutzgut Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt: Verlust von ca. 3,0 ha Biotopflächen unterschiedlicher Bewertung (überwiegend mittlere und hoher Bewertungen) sowie Gefahr baubedingter Störungen und Teillebensraumverluste von Vögeln und Fledermäusen.
- Schutzgut Boden: Versiegelung/Überbauung von ca. 2,2 ha offenem Boden mit Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.

Durch die im Maßnahmenkonzept vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können die Eingriffe teilweise vermieden werden. Es verbleiben jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen in das Schutzgut Pflanzen/Tiere und das Schutzgut Boden, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Als Ausgleichsmaßnahme wird an der Ostseite des Baugebiets ein Grünstreifen in Form von Baumgruppen aus mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen mit Strauchunterpflanzung angelegt und unterhalten. Weiterhin wird eine Begrünung von Flachdächern der geplanten Gebäude vorgesehen, wie dies in den letzten Jahren auch bei anderen Erweiterungen des Bebauungsplans bereits erfolgt ist. Dachbegrünungen können je nach Aufbaudicke und Substrat zwischen 50 und 90 % der Niederschläge speichern und so zur Entlastung der Kanalisation, die in Elgersweier bereits stark belastet ist, beitragen, und damit letztlich auch zum Hochwasserschutz. Gründächer stellen einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten dar. Sie können Nahrung, Nistplätze und Schutz für Tiere wie Insekten, Schnecken, Vögel oder Reptilien bieten. Darüber hinaus wirken sich Dachbegrünungen sehr positiv auf das Kleinklima aus.

Auf externen städtischen Flächen finden weitere Ausgleichsmaßnahmen statt (siehe Anlage 8A und 8B). So wird für den Teilbereich 1 der Erweiterungsfläche eine bestehende Streuobstwiese extensiviert und verjüngt (Maßnahme E 15). Weiterhin wird auf bisherigem Acker eine Streuobstwiese angelegt (Maßnahme E 16). Außerdem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

findet die Anlage eines Magerrasens mit Feldgehölz und Eidechsenbiotopen sowie Totholzbäumen statt (Maßnahme E 17). Es wird eine Intensivobstanbaufläche in Streuobst umgewandelt (Maßnahme E 18). Ein Teilbereich des Hardtmattgrabens wird renaturiert (Maßnahme E 19). Zum vorbeugenden Artenschutz werden Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel angebracht. Weiterhin wird an der B 33 südöstlich von Uffhofen eine extensive Streuobstwiese angelegt (Maßnahme E 21).

Für den 2. Teilbereich der Eingriffsfläche wird ein Grabenrandbereich in Bohlsbach renaturiert (Maßnahme E 22 und E 23). Weiterhin ist vorgesehen, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des am 28.09.2016 vom Technischen Ausschuss beschlossenen Alt- und Totholzkonzepts im Stadtwald (Drucksache-Nr. 150/16) durchzuführen, wobei hierzu aktuell noch genauere Prüfungen und Konkretisierungen erfolgen.

Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung und -bewertung findet sich im Umweltbericht.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können auch die Beeinträchtigungen für die Biotoptypen und den Boden wie auch die geringen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Klima/Luft sowie Landschaft/Landschaftsbild kompensiert werden. Eine Beeinträchtigung des europäischen Artenschutzes kann durch die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (insbesondere Nistkörbe, Nisthöhlen, Spaltenquartiere und Höhlenquartiere für Vögel und Fledermäuse) ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebietsschutzes kann wegen der größeren Entfernungen zu Natura-2000-Gebieten (>2 km) ausgeschlossen werden.

7. Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 10. Änderung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Der Lärmgutachter empfiehlt, für die Erweiterungsfläche Geräuschkontingente festzusetzen um die Einhaltung der Grenz- bzw. Orientierungswerte gemäß den einschlägigen Normen und Richtlinien sicherzustellen. Diese Kontingente legen die maximal zulässige Lärmbelastung in dB(A)/m² fest.

Für die zu kontingentierende Erweiterungsfläche wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die – unter Berücksichtigung der Vorbelastung (bestehende Gewerbebetriebe) – abgestrahlt werden darf (Planwerte), um die Anforderung der TA Lärm zu erfüllen sowie um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden. Mit den ermittelten Geräuschkontingenten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde und für reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) bzw. 35 dB(A) in der lautesten Nachtstunde überall eingehalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Die Kontingentierung wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Hiermit ist sichergestellt, dass die genannten Grenzwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Wohnlagen eingehalten werden.
Die Einhaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

8. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

16.12.2015	Beschluss des Ortschaftsrates zur Aufstellung des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Elgersweier”
25.01.2016	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs durch den Planungsausschuss.
01.02.2016	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs durch den Gemeinderat.
14.03.2016-18.04.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf.

9. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 14.03.2016 - 18.04.2016 zum Entwurf der 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier" eingegangenen Anregungen *(kursiv gedruckt)* wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

9.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlicher Belange

9.1.1 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 21.03.2016

*1. **Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.***

*1.1 **Art der Vorgabe***
A) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – einzuholen.
Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser an die bestehende Grundstücksentwässerungsanlage anzuschließen und so in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Stadt Offenburg in der Robert-Bosch-Straße einzuleiten. Hierfür sind die Einleitungsbeschränkungen zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

beachten, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

B) Das anfallende Schmutzwasser ist an die bestehende Grundstücksentwässerungsanlage anzuschließen und so in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Offenburg in der Robert-Bosch-Straße einzuleiten.

1.2 ***Rechtsgrundlage***
A) § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser,
§ 8 Abs. 1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung.

B) Anschluss- und Benutzungszwang bzw. Befreiung hiervon: § 3 bzw. § 5 der Abwassersatzung der Stadt Offenburg.

1.3 ***Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiung)***
Keine

2. ***Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes***
Derzeit keine Planung und Maßnahmen

3. ***Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständig zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage***
Keine

Stellungnahme der Verwaltung
Die Anregungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Für die Entwässerung und Versickerung wurde in Punkt D7 des Textteils ein Hinweis aufgenommen, dass für das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser die vollständige Versickerung durch den Grundstückseigentümer vorzusehen ist. Dabei ist das DWA-Arbeitsblatt A 138 in Verbindung mit den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu beachten. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn durch den Grundstückseigentümer beim Landratsamt Ortenaukreis einzuholen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Weiterhin wird im Textteil des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten ist, wenn eine Versickerung nicht möglich oder nicht zulässig ist. Hierfür sind Einleitungsbeschränkungen zu beachten, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation der Stadt Offenburg einzuleiten ist.

Für die Erweiterungsfläche ist eine Begrünung von Flachdächern der geplanten Gebäude vorgesehen, wie dies in den letzten Jahren auch bei anderen Erweiterungen des Bebauungsplans bereits erfolgt ist. Dachbegrünungen können je nach Aufbaudicke und Substrat zwischen 50 und 90 % der Niederschläge speichern und so zur Entlastung der Kanalisation, die in Elgersweier bereits stark belastet ist, beitragen, und damit letztlich auch zum Hochwasserschutz

Das Entwässerungskonzept und die Angaben zur Regenwasserbehandlung werden in der Begründung ergänzt.

9.1.2 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
Schreiben vom 04.04.2016

1) Darstellung des Schutzgutes, fachliche Erläuterung der archäologischen Sachlage
Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche, die als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg geschützt ist. Bereits westlich davon, im Bereich der Robert-Bosch-Straße, ist eine römische Fundstelle nachgewiesen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

2) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen
An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) die geplanten Baumaßnahmen mit der archäologischen Denkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden.

Wir weisen daher darauf hin, dass im Vorfeld der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen die betroffenen Flächen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durch Baggerschnitte sondiert werden müssen, um die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

archäologische Befundsituation wie Ausdehnung der Siedlungsschichten und der Zerstörungsgrad der Befunde zu klären.
Es empfiehlt sich ebenfalls, im Vorfeld der Baumaßnahmen das zu überplanende Areal mit einer Metallsonde zu prospektieren. Diese Arbeiten werden vom Landesamt für Denkmalpflege in Auftrag gegeben. Die Kosten für die Baggersondierungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.
Diese Maßnahmen frühzeitig durchzuführen sind im Interesse des Vorhabenträgers, da Wartezeiten durch eventuelle archäologische Rettungsgrabungen vermieden oder minimiert werden können.

Sollten sich bei diesen bauvorgreifenden Baggersondierungen archäologische Befunde zeigen, sind im Anschluss daran eventuelle Rettungsgrabungen durchzuführen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird.
Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergungen und Dokumentationen der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen können und vom Vorhabenträger finanziert werden müssen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung und 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 Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der First einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2, Dr. Jutta Klug-Treppe, Tel. 0761/208 3570.

Wir bitten, diese Hinweise nachrichtlich in die textliche Festsetzung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde an die Firma Hobart als Hauptgrundstückseigentümer weitergegeben. Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung des Vorhabens wird an der Planung für die Erweiterungsfläche festgehalten. Das Regierungspräsidium hat jedoch bereits Bodenerkundungen auf dem Grund-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

stück der Firma Hobart durchgeführt, ein Ergebnisbericht liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Hinweise wurden in den Textteil des Baubauungsplans integriert.

9.1.3 BUND Ortsgruppe Offenburg
Schreiben vom 11.04.2016

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg kann den Bedarf nach Bauflächen für ortsansässige Firmen nachvollziehen und stimmt grundsätzlich dem Bebauungsplan zu.

Wir stellen fest, dass zwar überwiegend ökologisch minderwertige Ackerflächen überbaut werden, jedoch trotzdem auch eine Streuobstwiese betroffen ist.
Somit ist ökologischer Ausgleich notwendig.
Neben der Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes schlagen wir zusätzlich eine neu anzulegende Streuobstwiese vor auf Gemarkung Elgersweier, die im Flächenumfang die doppelte Fläche einnehmen sollte als die durch Erweiterung des Gewerbegebietes entfallende Streuobstwiese.
Denn eine neu angelegte Streuobstwiese kann in den ersten Jahrzehnten nur teilweise die ökologische Wertigkeit einer alten Streuobstwiese ausgleichen.

Wir bitten unser Anliegen eines ökologischen Ausgleichs in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung
Ein Ausgleich gemäß § 1a BauGB für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird vorgenommen. Die Beeinträchtigungen sowie die Ausgleichsflächen werden gemäß Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg bewertet und es findet ein Ausgleich der Beeinträchtigungen statt. Dabei wird u.a. für den Teilbereich 1 auf dem Flurstück 779/2 (Maßnahme E15) eine vorhanden Streuobstwiese extensiviert und verjüngt sowie auf Teilbereichen des Flurstücks 783/9 zwei extensive Streuobstwiesen neu geschaffen (Maßnahmen E16 und E18). Insgesamt wird der Anregung des BUND, 2 ha Streuobstwiesen neu anzulegen nicht in vollem Umfang gefolgt, da auch andere ökologische Ausgleichsmaßnahmen (wie etwa Magerrasen, naturnaher Umbau von Gräben) angelegt werden sollen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

9.1.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
Schreiben vom 13.04.2016

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

I. Oberflächengewässer
Sachstand
Die Planflächen werden nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet.
Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken.

Fachtechnische Stellungnahme
In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.
Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in den betroffenen Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 3 Nr. 1 (Flächennutzungsplan) bzw. des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan) bauplanungs-rechtlich zu kennzeichnen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.
Die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist sicherzustellen durch entsprechende Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers.

Hinweis / Handlungsempfehlung
Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompakt-informationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.
Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:
http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

II. Grundwasserschutz / Wasserversorgung
Sachstand
Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets der Gemeinde Schutterwald. Des Weiteren sind im Bebauungsplan keine Grundwasserstände für das Planungsgebiet angegeben.

Fachtechnische Beurteilung
In dem Bebauungsplan ist auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets der Gemeinde Schutterwald hinzuweisen. Ebenso sind in den Bebauungsplan die für das Planungsgebiet maßgeblichen Grundwasserstände anzugeben.
Im Umfeld des Entwurfs des Bebauungsplans 10. Änderung des Gewerbegebiet Elgersweier befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 120/115-0, 121/115-4 und 134/115-3 (siehe beiliegende Karte „Grundwassermessstellen). In der nachfolgenden Tabelle wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchste Grundwasserstände ermittelt (siehe auch beiliegende Haupttabelle der Grundwassermessstellen). Ebenso wurden die maßgeblichen Grundwasserstände für das Planungsgebiet anhand der vorliegenden Daten abgeschätzt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	*mittlerer Grundwasserstand [m+NN]*	*höchster Grundwasserstand [m+NN]*
120/115-0	*148,11 (am 22.10.2001)*	*149,18*	*151,24 (am 30.05.1983)*
121/115-4	*147,52 (am 09.11.1959)*	*148,71*	*150,66 (am 30.05.1983)*
134/115-3	*154,30 (am 24.11.2003)*	*155,05*	*156,52 (am 30.05.1983)*
Abschätzung f. Planungsgebiet 10. Änderung	*ca. 152,00*	*ca. 153,00*	*ca. 155,00*

Wir weisen darauf hin, dass die in o.g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Sofern Vorort keine Untersuchungen zu den Grundwasserständen durchgeführt werden, sind die in der Tabelle angegebenen abgeschätzten Grundwasserstände in den Bebauungsplan aufzunehmen.

III. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung
Sachstand / fachtechnische Beurteilung
Dem Vorentwurf sind keine Angaben zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung zu entnehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Eine abschließende Beurteilung der tatsächlichen Entwässerungskonzeption kann erst erfolgen, wenn das gewählte Entwässerungssystem für den betreffenden Bereich ausreichend konkret dargestellt wird.

Bei Anschluss an das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem gehen wir davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand des öffentlichen Systems zuvor ausreichend geprüft wurden. Im Zuge der weiteren Planung sind dazu konkrete Aussagen zu treffen.

Weiter bitten wir anzugeben, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden sollen.

*Sofern eine gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verbindlich festgeschrieben werden soll, sind dazu im Vorfeld konkrete Aussagen bzgl. der prinzipiellen Machbarkeit zu treffen (**Versickerungseigenschaften des Bodens, Grundwasserstand, Altlastsituation**, usw.)*

*Wir weisen darauf hin, dass wir bereits im Zuge unserer Stellungnahme zur 8. Erweiterung dem Bebauungsplan mit dem Hinweis auf die fehlenden Angaben bezüglich der **Regenwasserbehandlung** nicht zustimmen konnten. Hierzu sind bislang keine Ergänzungen von Seiten der Stadt Offenburg vorgenommen worden.*

Nach unserem aktuellen Kenntnisstand ist der Bau eines Bodenfilters zur Regenwasserbehandlung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet vorgesehen. Grundsätzliche Aussagen dazu sind in den Antragsunterlagen mit aufzunehmen. Somit kann dazu unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden. Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die entsprechenden Maßgaben im Sinne unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ ausreichend berücksichtigt werden.

Grundsätzlich verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg).

*Hinsichtlich der Themen **"Altlasten"** und **"Bodenschutz"** sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.*

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:
Allgemeiner Hinweis
Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

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

Hinweis
Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.
Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Anregungen zur Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich des Grundwasserschutzes ist als Punkt D7 des Textteils ein Hinweis aufgenommen worden, dass für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Für die Entwässerung und Versickerung ist in Punkt D7 des Textteils ein Hinweis aufgenommen, dass für das anfallende Niederschlagswasser die vollständige Versickerung durch den Grundstückseigentümer vorzusehen ist, sofern keine Grundwas-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

sergefährdung zu befürchten ist. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den Grundstückseigentümer beim Landratsamt Ortenaukreis einzuholen.

Ist eine Versickerung nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür sind Einleitungsbeschränkungen zu beachten, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden.
Das anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Stadt Offenburg einzuleiten (§45b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sowie § 8 Abs. 1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung).

Die Behandlung des in der Erweiterungsfläche anfallenden, behandlungsbedürftigen Regenwassers soll gemeinsam mit dem des gesamten Gewerbegebietes in einer noch durch den Abwasserzweckverband herzustellenden Regenwasserbehandlungsanlage erfolgen. Für die mögliche Umsetzung einer Retentionsbodenfilteranlage wurden bereits entsprechende Planungen beauftragt und Haushaltsmittel angemeldet. Als Standort sind die Flurstücke 904 und 902 auf Gemarkung Elgersweier vorgesehen. Bei der Wahl der Regenwasserbehandlung wurden die örtlichen Gegebenheiten im Sinne des allgemein gültigen Regelwerkes der Abwassertechnik geprüft und als geeignet befunden.

Es wird eine Begrünung von Flachdächern der geplanten Gebäude vorgesehen, wie dies in den letzten Jahren auch bei anderen Erweiterungen des Bebauungsplans bereits erfolgt ist. Dachbegrünungen können je nach Aufbaudicke und Substrat zwischen 50 und 90 % der Niederschläge speichern und so zur Entlastung der Kanalisation, die in Elgersweier bereits stark belastet ist, beitragen, und damit letztlich auch zum Hochwasserschutz.

Die Begründung wurde um Aussagen zur Entwässerungskonzeption und Regenwasserbehandlung ergänzt.

Der Erweiterungsbereich der 10. Änderung und Ergänzung des Gewerbegebiets Elgersweier (GE 3) liegt im Wasserschutzgebiet Schutterwald, Zone III B. Die Verbote in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes stehen einer Ausweisung als Gewerbefläche jedoch nicht entgegen. Eine Nachrichtliche Übernahme ist erfolgt.

Der Erweiterungsbereich liegt ferner in einem Bereich, der bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem), die im Mittel seltener als alle 100 Jahre auftreten, überflutet werden kann (Grundlage: vorliegender Entwurf der Hochwassergefahrenkarten). Die Erweiterung der Firma Hobart kann aber aus betrieblichen Gründen nur angrenzend an den bestehenden Standort erfolgen, weswegen die Ausweisung trotz der Lage im

Beschlussvorlage
Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Bereich von HQextrem am dargestellten Standort erfolgen soll. In den Textteil des Bebauungsplans wurde eine Kennzeichnung aufgenommen.

Die Grundwasserstände werden in die Begründung übernommen..

9.1.5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Schreiben vom 14.04.2016

Hinweise, Anregungen und Bedenken:

Geotechnik
Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Boden
Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Mineralische Rohstoffe
Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau
Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz
Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Allgemeine Hinweise
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://ww.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.degeotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung
Die empfohlenen Maßnahmen zur Geotechnik und Böden werden zur Kenntnis genommen.

In Punkt D6 des Textteils zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserflurabstand bauwerksrelevant sein kann. Auf DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen. Vor Baubeginn müssen stichprobenartige Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

9.1.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
Schreiben vom 15.04.2016

Fachliche Stellungnahme:
Aus naturschutzfachlicher Sicht wird festgestellt, dass Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Nutzflächen verloren gehen und versiegelt werden. Weil auch Fledermäuse und Brutvögel betroffen sein werden, ist der der Untersuchungsrahmen aufgrund der Mobilität dieser Tiergruppen nördlich, östlich und südlich auf mindestens 50 m mit einem darüber hinausgehenden Unschärfebereich zu erweitern. Hierbei werden auch die unterschiedlichen und überlappenden Reviergrenzen erfasst. Bei Wegfall von wesentlichen Revierflächen durch die Überplanung können Reviere so degradiert werden, dass Arten komplett ausfallen.

Beim Schutzgut Boden sind nicht nur Entsiegelungen die einzigen Möglichkeiten des Ausgleichs, daher sollten Möglichkeiten anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen“ der LUBW geprüft werden, bevor schutzgutübergreifend ausgeglichen wird.

Neben der artenschutzrechtlichen Abschätzung gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 sollte auch die vollständige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Inhalt des Umweltberichts sein.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Anregungen zum Thema Untersuchungstiefe des Umweltberichts, Artenschutz und Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen des

Beschlussvorlage
Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Umweltberichts des Büros für Landschaftsplanung Zurmöhle berücksichtigt. Die Möglichkeiten für einen Ausgleich für das Schutzgut Boden wurden überprüft, es fanden sich jedoch keine schutzgutspezifischen Ausgleichsmaßnahmen etwa zur Waldkalkung, zur Entsiegelung oder zum Bodenauftrag.

9.1.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 15.04.2016

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ ist eine Ausweitung des Gestaltungsbereichs beabsichtigt, um der angrenzenden HOBART GmbH und anderen Bestandsbetrieben eine Erweiterung ihrer Betriebsflächen zu ermöglichen. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Durch Lärmimmissionen des geplanten Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung ist vor allem die Wohnbebauung im südöstlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Westlich des Rothwegs“ betroffen. Eine näherungsweise Berechnung des Mittelungspegels auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1, bei der für das Plangebiet eine Flächenschallquelle mit dem flächenbezogenen Schallleistungspegel vom 60 dB/m² angesetzt wird und der überschlägigen Schallausbreitungsrechnung nach TA Lärm 98 ergibt hierfür einen Wer von 44 dB.

Die Wohnhäuser sind zudem durch Geräuschimmissionen des uneingeschränkten Gewerbegebietes nördlich der Kreuzwegstraße und des Industriegebietes südlich der Kreuzwegstraße mit der kontingentierten Erweiterungsfläche der Hansgrohe SE vorbelastet.

Somit kann es bei nächtlicher Betriebstätigkeit auf der Erweiterungsfläche in der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) zu einem schalltechnischen Konflikt kommen, da in dem Wohngebiet der Immissionsrichtwert nach TA Lärm 98/Orientierungswert nach DIN 18005 Beiblatt 1 von 40 dB nachts nicht sicher eingehalten werden kann. deshalb ist dieser Konflikt planerisch zu lösen.

Rechtsgrundlage:

§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ (Ausgabe Juli 2002)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Stellungnahme der Verwaltung
Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Büros Heine und Jud vom 27.07.2016 werden für die Erweiterungsfläche der 10. Änderung im Bebauungsplan analog zur Erweiterungsfläche der Firma Hansgrohe (9. Änderung) Lärmkontingente festgesetzt, deren Einhaltung den Schutz der umliegenden Wohnlagen gewährleistet. Die schalltechnische Bewertung der Firma Hobart weist nach, dass bei Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplans die Immissionspegel unter den Grenzwerten der TA Lärm bleiben und die Richtwerte der DIN 18005 eingehalten werden, nächtliche Betriebstätigkeit ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen. Es wird außerdem auch für die übrigen Flächen der Erweiterung nachgewiesen, dass die einschlägigen Grenzwerte und Richtwerte an den genannten Wohnlagen von Elgersweier eingehalten werden können.

9.1.8 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft
Schreiben vom 25.04.2016

Der Erweiterungsbereich setzt sich aus bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammen.
Durch das Plangebiet werden rund 3 ha landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen.
Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden (Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Plansatz 2.3.1.4 und 5.3.2).

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung
sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegt im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.

Von den insgesamt 20 überplanten Parzellen werden 5 Flurstücke von 2 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet, die diese Flächen als Ackerflächen mit Körnermaisanbau nutzen. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Auf den im Osten an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken lassen sich nach dem vorliegenden Luftbild neben Ackernutzung auch zahlreiche Obstbäume feststellen. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub…) zu rechnen. Außerdem kann bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln eine Abdrift dieser Pflanzenschutzmittel auftreten.
Da es sich bei der geplanten benachbarten baulichen Nutzung um ein Gewerbegebiet, das nicht den hohen Immissionsschutz eines Wohngebietes genießt, handelt, ist die Ausweisung eines Immissionsschutzstreifens zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln nicht erforderlich.
Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist bisher noch nicht festgelegt.
Wir weisen schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt auszuschließen ist. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe 1 und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren.
Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten. Die hochwertigen Standorte im Rheintal mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten.
Die sinnvolle Lenkung der Kompensation liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region. Daher empfehlen wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebiete zu lenken. In diesen sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.

Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:
- *Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe 1 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.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

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.
Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Ortsrandeingrünung in Form einer 3-reihigen gestuften Gehölzbepflanzung aus einheimischen Arten zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem Gewerbegebiet ist in die Planung eingeflossen.

Die geplante Erweiterung basiert auf dem Bedarf eines bereits jetzt in unmittelbarer Nachbarschaft ansässigen Gewerbebetriebs. Es bietet sich daher bei Erweiterung des bestehenden Standorts keine andere Möglichkeit, als in die umgebenden Außenbereichsflächen einzugreifen. Die Standorte des Rheintals sind nicht nur als landwirtschaftliche Produktionsstätten, sondern aufgrund der bereits vorhandenen guten Infrastruktur gerade auch als Standorte für Gewerbebetriebe attraktiv.

Zu dem oben beschriebenen Erweiterungsbedarf durch die Gewerbeflächen an sich kommen auf dem gleichen Flurstück die östlich des Geltungsbereichs (Flurstück 783/9) des Bebauungsplans konzipierten naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen hinzu. Die Lage dieser Flächen in direkter Nachbarschaft zum Eingriffsort auf Gemarkung der Ortschaft Elgersweier ist aus fachlicher Sicht an dieser Stelle sinnvoll angeordnet, zumal es sich um Flächen für den Artenschutz handelt.

Für die externen Ausgleichsflächen werden neben Gräben und Bereichen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Ausgleichsflächen sollen in möglichst geringem Abstand zu den Eingriffsflächen entwickelt werden, um eine Abwanderung von beeinträchtigten Arten in die Ausgleichsflächen zu ermöglichen. Die Herstellung dieser Flächen muss also in einem bestimmten Radius um den Eingriffsort erfolgen, um die lokale Population stützen zu können. Eine Herstellung auf beliebiger Fläche in weiterer Entfernung ist daher nicht sachgerecht.

Die Suche nach Ausgleichsflächen in „Natura 2000“-Gebieten wird im Prinzip als sinnvoll erachtet. In den „Natura-2000“-Gebieten werden jedoch ebenfalls sehr viele Flächen von Landwirten bewirtschaftet. Hier wäre die Betroffenheit der Landwirtschaft bei einer Heranziehung als Ausgleichsfläche also ähnlich wie außerhalb der Schutzgebiete, zumal die Landwirtschaft in ihrer jeweiligen Bewirtschaftungsform in diesen Gebieten Bestandsschutz genießt. In Naturschutzgebieten sind die Möglich-

Beschlussvorlage
Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

keiten zur naturschutzfachlichen Aufwertung äußerst begrenzt, da hier meist schon sehr hochwertige Flächen vorhanden sind und dadurch die zum Ausgleich benötigte Flächengröße unverhältnismäßig ansteigen müsste. Die Anregung wird daher nicht vollumfänglich berücksichtigt.

9.1.9 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.1 bis 54.4
Schreiben vom 06.05.2016

aus Sicht der Fachreferate 54.1 bis 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg bestehen zur 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Elgersweier" Gemarkung Elgersweier keine Bedenken.
Da das vorhandene Lärmgutachten aktualisiert wird und die Erweiterungsfläche außerhalb des Konsultationsabstandes liegt haben wir zu dem Vorhaben keine Bedenken und Anregungen.

Das Ergebnis der Überprüfung mit dem UIS-Berichtssystem ist in dem Anhang "Karte Offenburg Gewerbegebiet Elgersweier 10.Änd.pdf" festgehalten.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9.1.10 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Süddeutsche Verkehrs AG (SWEG), Schreiben vom 18.03.2016
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 23.03.2016
- IHK Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 24.03.2016
- bnNETZE, Schreiben vom 30.03.2016
- Netze BW GmbH, Schreiben vom 29.03.2016
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 30.03.2016
- Handelsverband Südbaden e.V., Schreiben vom 04.04.2016
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.04.2016
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Umwelt, 19.04.2016

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

10. Weiteres Verfahren

24.10.2016	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
21.11.2016	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

11. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes mit Beschluss vom 14.09.2016 einstimmig zugestimmt. Um eine Prüfung der künftig vorgesehenen Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach Realisierung des geplanten Neubaus der Firma Hobart wurde gebeten. Der Abwasserzweckverband nimmt sich der Thematik zusammen mit der Firma Hobart an.

Alternativ zu den von der Verwaltung vorgeschlagenen, externen Ausgleichsflächen wurde vom Ortschaftsrat eine Entsiegelung des Parkplatzes am Elgersweirer Sportplatz befürwortet. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Sitzung vorgetragen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
104/16

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Lüdeke Jens	82-2412	15.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
10. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss -

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan M. 1:7500

Anlage 2a Geltungsbereich Bebauungsplan mit Erweiterungsbereich M. 1:7500

Anlage 2b Bisheriger Bebauungsplan

Anlage 3 Ausschnitt Erweiterungsbereich 10. Änderung, Maßstab 1:2000

Anlage 4 Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier – Entwurf 10. Änderung (unmaßstäbliche Verkleinerung)

Anlage 5 Textteil zum Bebauungsplan

Anlage 6 Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 7 Lageplan Werkserweiterung Fa. Hobart,
Büro Lehmann Architekten, Zell a. H.

Anlage 8 Externe Ausgleichsflächen

Anlagen an die Fraktionen des Gemeinderates:
Bebauungsplan im Maßstab 1:2000 (Original)
Umweltbericht