

**BEBAUUNGSPLAN
„BREITFELD“**

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

29.03.2010

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.2-14

Bebauungsplan „Breitfeld“
Begründung

Inhalt

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Angaben zum Bestand**
 - 4.1. Lage und Topographie
 - 4.2. Erschließung
 - 4.3. Natur und Landschaft, Nutzung
- 5. Planinhalt**
 - 5.1. Städtebauliches Konzept
 - 5.2. Art der baulichen Nutzung
 - 5.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4. Örtliche Bauvorschriften
 - 5.5. Verkehr
 - 5.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.8. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften
 - 5.9. Hinweise
- 6. Umwelt- und Naturschutz**
- 7. Kosten**
- 8. Realisierung**
- 9. Flächenbilanz**

1. Anlass und Ziel der Planung

Der in Bohlsbach ansässige Fuhr- und Baggerbetrieb BAO GmbH/ Burgert benötigt für seinen Gewerbebetrieb zusätzliche Flächen, da er sein Angebotspektrum um die Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt erweitert hat. Am bestehenden Standort nördlich des Bohlsbacher Friedhofs ist eine Betriebserweiterung nur eingeschränkt und auch nur für die nicht wesentlich störenden Betriebsteile möglich, da sich der Betrieb in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof und zum FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ sowie zum Vogelschutzgebiet „Kammbach Niederung“ befindet. Aus diesem Grund wurde vor wenigen Jahren ein zweiter Betriebsstandort im Norden des ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerks realisiert. Die dortigen Eigentumsflächen können den Platzbedarf jedoch auch nicht vollständig abdecken, bisher dort genutzte Pachtflächen sind nicht mehr verfügbar.

Die Suche nach neuen Betriebsflächen innerhalb der Gemarkung Bohlsbach führte zur Wahl eines Standorts im Gewann „Breitfeld“, der durch seine Lage zwischen Bahngelände und Kreisstraße abseits von Wohnsiedlungsgebieten aus planerischer Sicht grundsätzlich geeignet erscheint.

Die Grundlage für eine Genehmigung des Recyclingbetriebs muss nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden, da eine Baugenehmigung für derartige Betriebe im Außenbereich rechtlich nicht möglich ist. Der Bebauungsplan wiederum setzt die planerische Vorbereitung auf der Ebene des Flächennutzungsplans voraus.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Wahl des Standorts im Gewann "Breitfeld" steht am Ende eines umfangreichen Suchlaufs, bei dem potentielle Standorte im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach planerischen Kriterien und nach Fragen von Eigentum bzw. Realisierbarkeit bewertet wurden.

Der Standort "Breitfeld" wurde im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans 2006 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“ ausgewiesen und auf seine Umweltverträglichkeit hin überprüft. In der Begründung zum Flächennutzungsplan heißt es, dass mit diesem Standort nahe des Hauptbetriebs mit guter Verkehrsanbindung und der Nähe zu einer Bahnverlademöglichkeit das Ziel der Betriebserweiterung und Auslagerung der emissionsintensiven Betriebsteile erreicht und zur Sicherung von Arbeitsplätzen beigetragen werden kann. Die Prüfung der Umweltauswirkungen ergab mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Sonderkulturen und der Naherholung sowie des Landschaftsbilds durch die Lärm- und Staubentwicklung des Recyclingbetriebs. Das Ergebnis der Abwägung war trotzdem ein Festhalten an der Planung, da ein ähnlich geeigneter Standort nicht zur Verfügung steht. Die befürchteten Nutzungskonflikte sollen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden, die im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung und auf der Ebene der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung aufzuzeigen und einzufordern sind. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans war seit dem 24.11.2007 rechtswirksam.

Die anschließende Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist nun seit dem 06.11.2009 wirksam. Dort wird dieser Standort bestätigt, das Gebiet etwas nach Norden erweitert, um Engpässen in der Verfügbarkeit der Grundstücke zu begegnen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens waren aus der Öffentlichkeit Bedenken gegen erwartete Störungen durch die Betriebsanlage und alternative Standortvorschläge geäußert worden. Die Prüfung dieser Vorschläge ergab jedoch keine vorzugswürdigen Alternativen. Die Abwägung der verschiedenen betroffenen Belange führte zu einem Festhalten an der Standortwahl verbunden mit der Forderung, auf die befürchteten Umweltauswirkungen wie z.B. Staubbelastungen auf der Ebene der Bebauungsplanung besonders ausführlich einzugehen.

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets "Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt" im Bebauungsplan ist das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan und seiner Darstellung als Sonderbaufläche derselben Zweckbestimmung gemäß § 8 Abs.2 BauGB erfüllt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zwischen der Kreisstraße K 5324 im Westen und der DB - Gleisanlage der Rheintalstrecke im Osten umfasst die landwirtschaftlichen Grundstücke der Gemarkung Bohlsbach, die für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen – Flurstücksnr. 2602, 2603, 2604, 905, 906, 907. Die angrenzenden Teile der Verkehrsflächen sind in den Geltungsbereich einbezogen, um die geplante Erschließung des Sondergebiets darstellen zu können. Der Geltungsbereich ist kleiner als der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereich, da aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht alle Flächen zur Verfügung stehen, die aus stadt- und umweltplanerischer Sicht für den geplanten Nutzungszweck als geeignet beurteilt worden waren. Er umfasst somit einen 1. Bauabschnitt. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt weitere Grundstücke verfügbar werden, könnte über eine Bebauungsplan-Erweiterung ein 2. Bauabschnitt realisiert werden.

4. Angaben zum Bestand

4.1. Lage und Topographie

Das Plangebiet in der Größe von ca. 3 ha befindet sich im Norden der Stadt Offenburg auf der Gemarkung Bohlsbach östlich der Bahnanlagen und nördlich der Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke. Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und grenzt im Westen an einen landwirtschaftlichen Weg, der die Grenze zu den Bahnanlagen der Rheintalstrecke bildet. Im Südosten verläuft die Kreisstraße 5324, die von Offenburg nach Durbach-Ebersweier führt.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 158 m - 161 m ü.NN, es weist eine leichte Neigung von Ost nach West von ca. 0,5 – 1 % auf.

4.2. Erschließung

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Standorts erfolgt über die Kreisstraße K 5324 zur Moltkestraße nach Offenburg-Stadt oder über die Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke und Willy-Brandt-Brücke zur B 3. Die direkte Nachbarschaft der DB-Anlagen eröffnet die Möglichkeit der Bahnverladung.

Die landwirtschaftlichen Flächen des Breitfelds und das DB-Gelände werden bisher über Wegeflächen erschlossen, die von der Kreisstraße K 5324 südlich des Geltungsbereichs abzweigen. Der östlich des DB-Geländes entlang führende Asphaltweg für Anliegerverkehr ist zugleich eine viel frequentierte Radwegeverbindung zwischen Offenburg und Appenweier.

4.3. Natur und Landschaft, Nutzung

Der Geltungsbereich ist Teil der intensiv landwirtschaftlich und obstbaulich genutzten Feldflur mit gut strukturierten Acker-, Wiesenflächen und Obstanlagen östlich der Bahnstrecke zwischen Offenburg und Durbach-Ebersweier. Das Wirtschaftsweernetz wird auch zu Freizeit Zwecken genutzt, die Naherholungsfunktion ist jedoch aufgrund der intensivierten Landwirtschaft eingeschränkt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B.

Über das Vorkommen von Altlasten und Kampfmitteln liegen bei den zuständigen Stellen keine Kenntnisse vor.

Ausführliche Darstellungen enthält der Umweltbericht.

5. Planinhalt

5.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet im Wesentlichen die hinreichend genaue Bestimmung der künftigen Nutzung und die verträgliche Einbindung des geplanten Betriebs mit seinen räumlichen Anforderungen in die vorhandene Umgebung.

Über die Festsetzung der verfügbaren Grundstücke als Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung hinaus müssen daher Festsetzungen zur räumlichen Gliederung der Betriebsteile und zur Abschirmung gegenüber der benachbarten Flächen, insbesondere der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen getroffen werden. Die fachliche Grundlage dafür bildet die Untersuchung eines Sachverständigenbüros für Siedlungsklimatologie und Luftverunreinigungen aus Freiburg zur "Prognose der Staubemissionen und -immissionen sowie Untersuchungen zum Kleinklima im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für eine Fläche zur Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial" vom Oktober 2009. Sie hatte zum Ergebnis, dass die Belastung der Umgebung durch die geplante Nutzung in Grenzen gehalten werden kann, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Diese betreffen technische Eigenschaften der Betriebsanlage, Art und Umfang des Materials und baulich – räumliche Anforderungen. In einem Bebauungsplan können neben einer eindeutigen Nutzungsbestimmung nur die baulich-räumlich Anforderungen und Maßnahmen festgesetzt werden. Die technischen Anforderungen an die Betriebsanlage können nur im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung und Genehmigung erhoben werden.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO "Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt"

Die Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO folgt der Darstellung "Sonderbaufläche" in der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Festsetzung als Sondergebiet wird getroffen, da sich dieses Gebiet von den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich dadurch unterscheidet, dass an diesem Standort nur eine ganz bestimmte Betriebsart planungsrechtlich gesichert werden soll und nicht, wie in üblichen Gewerbe- oder Industriegebieten, eine breite Palette verschiedener Betriebe und Nutzungen. Die Festsetzung eines allgemeinen Gewerbe- oder Industriegebiets wäre hier im Außenbereich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu vereinbaren.

Die im festgesetzten Sondergebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO genau zu bezeichnen. Die Bezeichnung für die Zweckbestimmung des Sondergebiets "Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt" entspricht der Bezeichnung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan. Die Benennung der zulässigen Anlagen (Festsetzung 1.1.1) schließt über die Zweckbestimmung hinausgehende Nutzungen aus, die an diesem Standort städtebaulich nicht sinnvoll sind. Die Festsetzung bildet die Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Einordnung des bereits beantragten Vorhabens der Firma BAO GmbH. Für die Beurteilung des Vorhabens werden die Anlagenkategorien im Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV), Spalte 2, unter Nr. 8.11 b) bb) "Anlagen zur sonstigen Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen" und unter Nr. 8.12. b) "Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden" herangezogen. Erdaushub und Bauschutt sind rechtlich als "Abfall" zu betrachten, der nach dem Ziel des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes bzw. des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen in Baden-Württemberg (Landesabfallgesetz) möglichst verwertet und wieder verwendet werden soll. Zu diesem Zweck werden u.a. auch sog. Bauschuttrecyclinganlagen eingesetzt, die überschüssiges Erdaushub- und Bauschuttmaterial so aufbereiten, dass es überall wieder als Baustoff eingesetzt werden kann.

Spezielle Vorgaben sind in der sog. "Europäischen Abfall-Verzeichnis-Verordnung" (EAVV) und in den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) festgelegt. Die EAVV enthält eine Übersicht über alle Abfallstoffe und eine Klassifizierung nach Gefährlichkeit bzw. besonderer Überwachungsbedürftigkeit ("Abfallschlüssel"). Im Genehmigungsverfahren nach § 19 BImSchG müssen diese Stoffe einzeln deklariert und geprüft werden. Für den Bebauungsplan sind die verwendeten Oberbegriffe "Erdaushub" und "Bauschutt" ausreichend, um das zulässige Vorhaben eindeutig zu bestimmen und abzugrenzen, beispielsweise gegenüber der Behandlung oder Lagerung von gefährlichen Abfällen, bei denen ein erhöhtes Gefährdungspotenzial und damit anders geartete Schutzmaßnahmen erforderlich würden, für die der Standort nicht geeignet wäre.

Entsprechend DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist dem Sondergebiet ein schalltechnischer Orientierungswert von 45 – 65 dB tags und 35 – 65 dB nachts zuzuordnen.

Das beabsichtigte Vorhaben erfordert aufgrund seiner Emissionen einen Mindestabstand von Wohngebieten von 300 m. Dieser ist gewahrt, da die nächstgelegene Wohnbebauung mehr als 600 m entfernt liegt (Bohlsbach, östliche Wackerstraße). Die räumlichen und zeitlichen Voraussetzungen für die Zulassung der Anlagen sind durch die Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.3 näher bestimmt. Entsprechend den Ergebnissen des Staubausbreitungsgutachtens (s. 5.1) muss die Anlage für die Behandlung des Materials, die Brecher- und Siebanlage, im südwestlichen Bereich des Sondergebiets aufgestellt und betrieben werden (Festsetzung von Baugrenzen), da sie die Hauptquelle der Staubausbreitung darstellt und deshalb am weitesten von den benachbarten Obstanlagen entfernt liegen muss. Im nördlichen Gebietsteil darf nur die Lagerung des Materials stattfinden, da hierdurch nur geringe Staubabwehungen zu erwarten sind. Ohne die Herstellung des festgesetzten Schutzwalls bzw. der Schutzpflanzung ist eine Inbetriebnahme nicht zulässig. Näheres dazu enthält der Umweltbericht.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 entspricht der Fläche des Sondergebiets nach Abzug der für die Schutz- und Pflanzmaßnahmen vorgesehenen Randbereiche. Eine Überschreitung bis 0,8 soll nur zugelassen werden, soweit durch eine platzsparendere Ausführung der Erdwälle entsprechend Festsetzung 4.3 ein Flächengewinn entsteht und die entfallende Ausgleichsbepflanzung an anderer Stelle ersetzt wird (Festsetzung 2.2). Der zulässige Flächenanteil darf als Betriebsfläche in der jeweils geeigneten Form überbaut und befestigt werden.

Höhe baulicher Anlagen, Geschosszahl

Die in Festsetzung 2.3 getroffene Höhenbeschränkung auf 6,0 m entspricht der im Staubausbreitungsgutachten empfohlenen maximalen Höhe für den umgebenden Schutzwall, die durch andere bauliche und sonstige Anlagen zum Schutz des Landschaftsbilds nicht übertroffen werden soll. Die zusätzliche Beschränkung der Geschosszahl von Gebäuden auf 1 Vollgeschoss folgt aus der Zweckbestimmung des Gebiets. Eine bauliche Entwicklung über die Errichtung von Betriebs- bzw. Unterstellhallen und ev. eines kleineren Büro- und Sozialgebäudes hinaus ist städtebaulich nicht vertretbar.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die mit Baugrenzen festgesetzte Fläche entspricht dem im Staubausbreitungsgutachten (s. 5.1) festgelegten Standort für die emissionsintensiven Betriebsteile, insbesondere der Brecheranlage; hier sollen auch die erforderlichen Gebäude konzentriert werden, damit eine strukturierte Flächennutzung und Gestaltung erreicht wird (Festsetzung 2.4).

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Da durch die Zweckbestimmung des Sondergebiets die bauliche Entwicklung nur eine untergeordnete Bedeutung erhält, erübrigen sich Vorschriften zur Baugestaltung. Lediglich die Ausbildung von Dächern soll im Hinblick auf die Einbindung in die Landschaft und die Möglichkeit der umweltverträglichen Regenwasserversickerung gesteuert werden.

Gestaltung von Einfriedigungen

Auch die Vorschriften zu einer transparenten und naturnahen Gestaltung von Einfriedigungen dienen dem Ziel der landschaftlichen Einbindung dieser Nebenanlagen, soweit sie vom Vorhabenträger an diesem Standort überhaupt für erforderlich gehalten werden.

5.5. Verkehr

In der Planzeichnung ist der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich an der Kreisstraße K 5324 festgesetzt. Der Anschluss des Betriebsgeländes an die nördlich und westlich verlaufenden Wirtschaftswege ist nicht möglich, da die Querschnitte mit 4,25 m bzw. 2,50 m für Begegnungsfälle mit LKW nicht ausreichen (Festsetzung 3.1). Sämtliche Ein- und Ausfahrten vom Betriebsgelände sollen gebündelt an der Kreisstraße angeordnet werden und zwar dort, wo die

Einsehbarkeit am besten ist und die verfügbare Breite des bestehenden Straßengrundstücks die Einrichtung einer Linksabbiegespur erlauben würde. Dies war eine Forderung des Landratsamts Ortenaukreis während der frühzeitigen Behördenbeteiligung, die jedoch nach genauerer Abschätzung des entstehenden LKW-Verkehrs zunächst fallen gelassen werden konnte. Die dem Staubausbreitungsgutachtens (s. 5.1) auf 30 000 t zugrundegelegte Materialumschlagmenge verteilt sich rechnerisch auf 150 – 250 t/ Werktag, was ein LKW-Verkehrsaufkommen von 25 – 50 LKW/ Tag und damit maximal 5 – 10 LKW/ Stunde erwarten lässt. Aufgrund der guten Einsehbarkeit im Straßenverlauf, des Ausbauzustands und der geringen Gesamtverkehrsbelastung der K 5324 wird vom Straßenbauamt und der Polizei keine Notwendigkeit für eine Linksabbiegespur zum Betriebsgelände gesehen - die Verkehrssicherheit ist gewährleistet. Im Fall einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens behält sich das Straßenbauamt eine Änderung dieser Einschätzung vor. Die Forderung nach einer Abbiegespur wird anhand der Angaben im Vorhaben-Genehmigungsantrag geprüft. Ihre Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen sind durch die geplante Errichtung von Erdwällen nicht berührt.

5.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend der Festlegung des Staubausbreitungsgutachtens ist das südliche Betriebsgelände an drei Seiten nach Norden, Westen und Süden mit einem Erdwall einzufassen (Festsetzung 4.1). Er soll mindestens 4 m, maximal 6 m hoch sein, um die Staubausbreitung in der Hauptwindrichtung ausreichend zu behindern, ohne ungünstige kleinklimatische Auswirkungen ("Kälteseen") auf die Nachbarflächen zu erzeugen (4.2). Durch eine standortgerechte Bepflanzung der Dammkrone werden die Brems- und Filterwirkungen des Erdwalls noch verbessert und das Landschaftsbild geschützt. Ein Gewinn an Betriebsfläche kann dadurch erreicht werden, dass die innere Böschung durch eine Stützwand ersetzt wird. Dies kann aber nur zugelassen werden, wenn die als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Pflanzfläche, die dann entfallen würde, an anderer Stelle im Geltungsbereich oder direkt angrenzend geschaffen wird (4.3). Nähere Erläuterungen im Umweltbericht.

5.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nördliche Lagerfläche sowie der Ostrand des südlichen Betriebsgeländes sind mit einer lückenlosen, mehrreihigen Gehölzpflanzung einzufassen (Festsetzung 5.1, 5.2). Zur Minimierung der Staubausbreitung ist ein Erdwall hier nicht erforderlich, für das Kleinklima und das Landschaftsbild wäre er sogar problematisch. Nähere Erläuterungen enthält der Umweltbericht.

5.8. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

Wasserschutzgebiet Zone III B

Auf die Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet (WSG) Zone III B und die einzuhaltenden Vorschriften zum Schutz des Grundwassers wird verwiesen. In der Zone III B ist die Lagerung von belasteten Stoffen nur bis zur Einstufung Z 1.1 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zulässig. Die wasserrechtliche Prüfung des Vorhabens erfolgt im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Denkmalschutz

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden regte die Abteilung 2 des RP Freiburg die Aufnahme eines Verweises auf die Meldepflicht bei zufälligen Funden wie z.B. Grenzsteinen, Bildstöcken, Wegekreuzen oder sonstigen Bodenfunden an die archäologische Denkmalpflege an.

5.9. Hinweise

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden regte das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis an, einen Hinweis auf die frühzeitige Meldung von altlastenverdächtigen Befunden bei Tiefbaumaßnahmen.

6. Umwelt- und Naturschutz

Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung dargelegt wird. Die Grundlage hierzu bildet der "Vorschlag zum Untersuchungsrahmen" ("Scoping-Papier"), mit dem die zuständigen Träger öffentlicher Belange informiert und um Stellungnahmen gebeten werden, um die verschiedenen Umweltbelange zu erfassen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung negativer Folgen erarbeiten zu können.

Umweltprüfung

Gem. § 2 Abs.4 in Verbindung mit Anlage 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, in dem nach allgemein anerkannten Prüfmethode die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht werden der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und seiner Umgebung, sowie die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen dargestellt. Er schließt die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit ein und enthält Hinweise auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation erheblicher negativer Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht soll Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sein und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglichen. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

7. Kosten

Die Kosten für die Umsetzung der Planung werden ausschließlich vom Vorhabenträger getragen, der Stadt Offenburg entstehen keine Kosten.

8. Realisierung

Die Realisierung soll zeitnah durch den Vorhabenträger erfolgen. Für die Anlage, den Betrieb und die Erschließung über die Kreisstraße ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

9. Flächenbilanz

| | | | |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Fläche Geltungsbereich | 3,36 ha | 33 627 m² | 100,0 % |
| Sondergebiet SO | 3,05 ha | 30 526 m ² | |
| Nettobaupfläche | 3,05 ha | 30 526 m² | 91 % |
| Verkehrsflächen | 0,31 ha | 3 100 m ² | |
| Öffentliche Flächen | 0,31 ha | 3 101 m² | 9 % |

Offenburg, 29.03.2010

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin