



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Putschbach, Edith

Tel. Nr.:

82-2362

Datum:

21.04.2010

1. **Betreff:** Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.07.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	26.07.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat

- über die eingegangenen Anregungen der Bürger und der Behörden entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung zu entscheiden
- die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs zu billigen und den Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich auszulegen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen
- Ziel 6: Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft

1. Gegenstand und Ziel der Planung

Am 09.06.2008 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ in Bohlsbach gefasst. Das ca. 1,75 ha große Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Bohlsbach außerhalb der Ortslage direkt westlich der Okenstraße, der Verbindung zum Stadtteil Windschlag.

Auf den Grundstücken nördlich des Friedhofs befindet sich das Anwesen des Fuhrbetriebs Burgert. Zur Sicherung des Firmenstandorts in Bohlsbach ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes erforderlich. Da zur Schonung des Außenbereichs und auf Grund der Grundstücksverhältnisse keine Ausdehnung nach Norden und Westen in die freie Landschaft möglich ist und im Osten Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebe bestehen, kommt nur eine Erweiterung nach Süden Richtung Friedhof in Frage. Hierzu sind die Neuordnung des Gebietes und die Verlegung des bestehenden Verbindungsweges zwischen „Okenstraße“ und „Im Murr“ notwendig.

Um eine städtebaulich geordnete und mit der umgebenden Landschaft verträgliche Betriebserweiterung gewährleisten zu können und den bestehenden Betrieb planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nachdem nun die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in Form der einmonatigen Plan-Offenlage stattgefunden hat, soll die Abwägung der Anregungen zur Planung durchgeführt werden.

2. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

09.06.2008	Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
08.09. - 10.10.2008	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Klärung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung („Scoping“)
22.09. - 10.10.2008	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch die Auslegung und Erläuterung des Planungskonzepts
05.05.2009	Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs im Ortschaftsrat
18.05.2009	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

29.06. – 30.07.2009 Planoffenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB

3. Ergebnis der Planoffenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit von 29.06.-30.07.09 zum Entwurf des Bebauungsplans "Am Friedhof" eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, über die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen zu beschließen.

3.1 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] in Offenburg-Bohlsbach

Schreiben vom 18.06.2009

Gegen den Bebauungsplan wird Einspruch erhoben. Der Plan entspreche nicht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, da innerhalb des als Firma Burgert ausgewiesenen, gekennzeichneten Gebiets ein Grundstück der Verfasser liege. Eine Umwidmung bzw. ein Bebauungsplan für dieses Grundstück als Gewerbe- oder Mischgebiet wird generell abgelehnt. Die Verfasser verlangen die Ausweisung ihres Geländes weiterhin als landwirtschaftliche Fläche und verbieten, es in öffentlichen Plänen als Firma Burgert auszuweisen. Bei Bauarbeiten müsse das Gelände weiterhin unverändert der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Vermutung unkorrekter Darstellungen im Bebauungsplan erwies sich als Missverständnis. Die Verfasser beziehen sich auf den "Übersichtsplan" zur Vorlage "Bebauungsplan Am Friedhof – Offenlagebeschluss", Anlage 1 zur Drucksache 146/08. Der Übersichtsplan enthält den eingestrichelten Gesamtgeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sowie schriftliche Bezeichnungen örtlicher Gegebenheiten (z.B. "Friedhof", "Schützenhaus", "Firma Burgert", Straßennamen u.ä.), die der Orientierung dienen sollen. Dieser Übersichtsplan trifft keine Aussagen zu Eigentumsverhältnissen. Er will insbesondere nicht aussagen, dass alle Grundstücke innerhalb der Geltungsbereichsgrenze einem Eigentümer gehören.

Die Einwände gegen die Festsetzungen des offengelegten Bebauungsplans sind unbegründet, da das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück der Verfasser bereits als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt ist (grüne Flächendarstellung Planzeichen Nr.12 der Planzeichenverordnung PlanzV 90). Veränderungen des landwirtschaftlichen Grundstücks durch Baumaßnahmen sind nicht geplant. Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt.

3.2 [REDACTED], [REDACTED] in Offenburg-Bohlsbach

Protokoll der mündlichen Anregungen vom 14.07.2009

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Putschbach, Edith	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 21.04.2010
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

3.2.1 Der Verfasser ist hauptberuflicher Landwirt und bewirtschaftet als Eigentümer und Pächter mehrere Grundstücke westlich des Friedhofs, teilweise im südwestlichen Bebauungsplan- Geltungsbereich. Er vermisst die Erwähnung seines Betriebs in der Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. 4.3)

Stellungnahme der Verwaltung

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 4 "Angaben zum Bestand" wird die Lage des Plangebiets "umgeben von landwirtschaftlichen Flächen" beschrieben und unter Pkt. 4.3 "Nutzung und Bausubstanz" wird erläutert, dass der südliche Bereich intensiv ackerbaulich genutzt wird und sich östlich der Okenstraße landwirtschaftlich genutzte Stallgebäude für die Rinderzucht und Gebäude eines Gartenbaubetriebs befinden. Die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan dienen der Beurteilung der Planung als Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Beschreibung des Bestands bildet eine der Beurteilungsgrundlagen für die Verträglichkeit der Planung mit der vorhandenen Umgebung. Eine namentliche Erwähnung von Betrieben ist dabei nicht erforderlich.

3.2.2 Der Verfasser befürchtet Beeinträchtigungen seines landwirtschaftlichen Betriebs, der Existenzgrundlage für seine ganze Familie, durch Be- und Entladung von LKW und anderen Fahrzeugen. Schon in der Vergangenheit seien immer wieder Wartezeiten für seine landwirtschaftlichen Fahrzeuge bei der Durchfahrt entstanden. Der neue Zufahrtsweg müsse in Zukunft immer jederzeit ohne Wartezeiten befahrbar sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Entzerrung des Fuhr- und Baggerbetriebs Burgert durch Verlagerung einzelner Betriebsteile an andere Standorte wird auch zu einer verkehrlichen Entlastung führen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Betriebsfläche ermöglicht nun die Erweiterung des Betriebs mit ausreichend dimensionierten Rangier- und Stellflächen, die bisher durch das beengte Grundstück behindert war. Dadurch war auch die ungünstige Inanspruchnahme der öffentlichen Wegeflächen bedingt. Die Verkehrssituation wird durch den Bau des neuen, nach Süden verlegten Verbindungswegs von der Okenstraße zur "Mur" durch angemessene Ausbaubreiten und Einmündungsradien deutlich verbessert werden.

Damit sind die planerischen Möglichkeiten zur Verbesserung der verkehrlichen Situation in diesem Bereich ausgeschöpft.

3.2.3 Vom Betrieb des Verfassers gingen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung starke Geruchsbelästigungen aus. Es gebe einige Gerichtsurteile, die ein Nebeneinander von Wohngebieten, Gewerbegebieten und Landwirtschaftsbetrieben mit Tierhaltung nicht erlauben würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Putschbach, Edith	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 21.04.2010
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

Die Rücksichtnahme auf die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung und deren Gewährleistung waren ausschlaggebend bei der Festsetzung des Betriebsgeländes als "Gewerbegebiet" (GE) im Gegensatz zu der Festsetzung als "Dorfgebiet" (MD), wie sie der Flächennutzungsplan in seiner 9. Änderung mit seiner Darstellung als "Gemischte Baufläche" (M) vorbereitet hatte. Auf die Gefahr der Beeinträchtigung der in gemischten Gebieten allgemein zulässigen Wohnnutzungen durch Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft hat das Amt für Landwirtschaft beim Landratsamt Ortenaukreis bereits bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung hingewiesen und daher die Festsetzung eines Dorfgebiets abgelehnt. Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderats führte deshalb zur Festsetzung eines Gewerbegebiets, in dem nur noch die betriebsbezogene Wohnnutzung und diese nur ausnahmsweise zulässig ist. Die befürchteten Ansprüche von Bewohnern auf Immissionsfreiheit sind damit weitestgehend eingedämmt, so dass der Betrieb und die Entwicklungsfähigkeit der benachbarten Landwirtschaft diesbezüglich abgesichert sind.

3.2.4 In Pkt. 5.5 der Begründung seien Maßnahmeflächen erwähnt, deren Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen des Verfassers nicht beschrieben würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der zitierte Absatz beschreibt die in der Planzeichnung festgesetzten und mit 1 und 2 gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Beide Bereiche entlang der auszubauenden Zufahrtswege im westlichen Teil des Geltungsbereichs enthalten Entwässerungsgräben. Zusammen mit der entsprechenden landschaftsgerechten Bepflanzung dienen sie auch dem Ausgleich für die baulichen Eingriffe in die Landschaft, wie im Umweltbericht dargestellt. Negative Auswirkungen auf landwirtschaftliche Flächen sind von den Maßnahmeflächen nicht zu befürchten, da ihre geplante Gestaltung im Rahmen der für diesen Landschaftsraum typischen Strukturen und Vegetationselemente bleibt. Die Maßnahmeflächen sind nicht auf den vom Verfasser genutzten Landwirtschaftsflächen vorgesehen.

3.3 [REDACTED], [REDACTED] in Offenburg-Bohlsbach

Schreiben vom 29.07.2009

3.3.1 Der Verfasser beantragt die Festsetzung, dass die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Bereits während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hatte der Verfasser Anregungen zur Planung geäußert und u.a. angeregt, anstelle eines Dorfgebiets ein

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Putschbach, Edith	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 21.04.2010
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Möglichkeit einer Wohnbebauung festzusetzen, damit keine Nutzungskonflikte mit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung und ihren Emissionen entstehen. Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderats berücksichtigte diese Anregung mit der Festsetzung als Gewerbegebiet. Die ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnnutzung soll aber nicht weiter eingeschränkt werden, da hiermit ein entschädigungspflichtiger Eingriff in eine bereits ausgeübte Nutzung verbunden wäre. Die bestehende Wohnnutzung des Betriebsinhabers ist also zu berücksichtigen. Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal an Standorten außerhalb von Ortschaften ist aus Sicherheitsgründen nicht zu rechtfertigen. Das befürchtete Übermaß an Wohnnutzung durch weitere Wohnbauvorhaben ist durch den gesetzlich geforderten Ausnahmetatbestand in ausreichendem Maß eingedämmt; die Größe des erweiterten Gewerbegrundstücks bietet dafür auch wenig Spielraum. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

3.3.2 Der Bebauungsplan solle mit "Am Neuen Friedhof" bezeichnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umbenennung im laufenden Verfahren würde Verwirrung stiften, da man die entsprechenden Vorlagen unter abweichender Bezeichnung suchen müsste. Für die Bezeichnung "Am Friedhof" spricht auch, dass es sich hierbei um den Friedhof handelt, auf dem heute regulär bestattet wird. Der Friedhof in der Ortsmitte trägt bereits die Bezeichnung "Alter Friedhof", der Weg auf der Westseite heißt "Am Alten Friedhof", so dass damit ausreichend zwischen den beiden Plätzen unterschieden und klargestellt ist, dass mit "Friedhof" der neue Friedhof an der nördlichen Okenstraße gemeint ist. Die Bezeichnung wird daher nicht geändert.

3.3.3 Der Verfasser bemängelt, dass im Bebauungsplan der Gebäudebestand nicht vollständig dargestellt sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Diesen Einwand hat der Verfasser bereits während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht; er wurde bereits dem Gemeinderat vorgelegt. Als Plangrundlage für Bebauungspläne ist das aktuelle Kataster des staatlichen Vermessungsamtes unverändert zu verwenden. Das vorliegende ist aus dem Jahr 2008. Die Rechtmäßigkeit von Festsetzungen ist durch unvollständige Bestandsdarstellungen nicht betroffen.

3.4 Offenburger Wasserversorgung

Schreiben vom 29.06.2009

Gegen die Bebauungsplanung bestehen keine Einwände.

Die Wasserversorgung für das Bebauungsplangebiet kann durch Anschluss an das

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Putschbach, Edith	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 21.04.2010
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften für Hausanschlüsse (DIN 18012) und Leitungstrassen (DIN 1998) wird hingewiesen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Badenova so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden an die zuständigen Erschließungs- und Vorhabenträger weitergeleitet.

3.5 Abwasserzweckverband "Raum Offenburg" (AZV)

Schreiben vom 06.07.2009

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sei die Gesamtkonzeption darzustellen und insbesondere auf die Regenwasserbewirtschaftung einzugehen. Die vorgesehenen Maßnahmen seien mit dem AZV und dem Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Ausweisung von Neubaugebieten wird mit dem Erschließungskonzept auch ein Entwässerungskonzept erstellt, damit städtebaulich relevante Auswirkungen erkannt und in der Bebauungsplanung z.B. durch die Anordnung und Festsetzung geeigneter Flächen verarbeitet werden können. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst aber lediglich ein bestehendes, erschlossenes und zu erweiterndes Gewerbegrundstück und die veränderte Lage eines öffentlichen Zufahrtswegs. Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage ist mit dem AZV soweit abgestimmt, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zu Entwässerungsgräben für das auf den Wegeflächen anfallende Oberflächenwasser getroffen werden konnten (Maßnahmeflächen 1 und 2).

Die Entwässerung des privaten Gewerbegrundstückes besitzt als solche keine städtebauliche Relevanz. Für sie gilt das Landeswassergesetz z.B. mit der Verpflichtung, das anfallende Regenwasser in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu beseitigen. Die Funktionsfähigkeit der beabsichtigten Entwässerungsart hängt z.B. mit der Versickerungsfähigkeit des Bodens zusammen und wird im Entwässerungsantrag zu einem künftigen Bauantrag geprüft. Sie ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

3.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 24.07.2009

Dem Bebauungsplan könne in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. Die Bebauungsplanunterlagen seien im Sinne des Merkblattes "Bebauungsplan", Kapitel 3, hinsichtlich einer schon ausreichend konkreten Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung noch unvollständig. Somit könne dazu noch nicht ausreichend Stellung genommen werden. Um Ergänzung der Unterlagen, insbeson-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
21.04.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

dere um Angaben darüber, ob Alternativen untersucht wurden und welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden sollten, wird gebeten. Aus Gründen der Rechtsklarheit sei das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Flächen für gezielte Versickerungen, zu Rückhalte zwecken oder bei Bedarf für die Regenwasserbehandlung erkannt und im Plan ausgewiesen werden könnten. Die Prüfung des Untergrunds auf seine Versickerungsfähigkeit müsse seitens der Kommune vor einer verbindlichen Festlegung dieser Art der Niederschlagswasserentsorgung erfolgen. Um konkrete Aussagen hierzu im Bebauungsplan wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme zum Schreiben des AZV gilt hier entsprechend.

3.7 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau- Denkmal- und Gesundheitswesen

Schreiben vom 29.07.2009

Die vorgesehene Ausweisung eines Gewerbegebietes entspreche weder den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans noch den Bauflächendarstellungen der dem RP vorgelegten beabsichtigten Fortschreibung des Plans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg. Mit dem Bebauungsplan würde die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche abgesetzt vom Siedlungsgefüge im freien Landschaftsraum im Bereich eines ehemaligen Aussiedlerhofes angestrebt. Dies entspreche weder den landesplanerischen Grundsätzen, wonach die städtebauliche Entwicklung die Belange der Ortsbildpflege sowie des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen habe, noch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 1 Abs.3 BauGB. Der Stadt Offenburg stünden insbesondere im Hinblick auf die freien Gewerbebauflächen im IKG Gewerbepark Raum Offenburg hinreichend Flächen für eine gewerbliche Entwicklung an geeigneter Stelle zur Verfügung. Bei der Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan für den Bereich des Aussiedlerhofes habe das RP 2006 seine raumordnerischen Bedenken zugunsten einer Bestandssicherung des Familienbetriebs am Wohn- und Betriebsstandort zurückgestellt. Es bestünden jedoch raumordnerische Bedenken gegenüber der nun beabsichtigten Flächenerweiterung und Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich eines ehemaligen Aussiedlerhofes im freien Landschaftsraum.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderung der zuerst beabsichtigten Festsetzung eines aus einer "gemischten Baufläche" (FNP) abgeleiteten "Dorfgebiets" (MD), in dem neben der gewerblichen Nutzung auch die Wohnnutzung zulässig wäre, in ein "Gewerbegebiet"(GE) basiert auf mehreren inhaltsgleichen Anregungen betroffener Landwirte sowie des Amts für Landwirtschaft beim Ortenaukreis, die eine stärkere Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft gefordert hatten. Die Erkenntnis, dass aus der Sicht der Sied-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Putschbach, Edith	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 21.04.2010
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

lungsplanung und des Städtebaus Anlass und Ziel der Bebauungsplanung – die standortverträgliche Bestandssicherung eines ortsansässigen Familienbetriebs – sowohl mit der Gebietsfestsetzung MD als auch mit der als GE umgesetzt werden kann, hat dazu geführt, den überzeugend vorgetragenen landwirtschaftlichen Belangen durch die GE-Festsetzung mit der damit verbundenen Einschränkung des allgemeinen Wohnens mehr Raum zu geben. Da der Umfang der Flächenerweiterung und der Kern der Planung "Bestandssicherung des ortsansässigen Betriebs" unverändert bestehen bleiben, sind die geäußerten raumordnerischen Bedenken, die sich nur gegen den gewählten Gebietstyp richten, nicht nachvollziehbar. Wie bereits in der Umweltprüfung des Standorts zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, ist der Landschaftsraum im Planungsbereich bereits vorbelastet durch vorhandene Nutzungen und Eingriffe (Aussiedlerhof, Fuhr- und Baggerbetrieb, ausgelagerte Landwirtschaftsbetriebsteile als großformatige Stallungen, Gärtnerei, Friedhof). Damit hat auch das Landschaftsbild an Qualität verloren. Die Chance der Bebauungsplanung besteht hingegen darin, die vorhandene Erschließungs- und Baustruktur zu ordnen, zu optimieren und mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen besser in die Landschaft einzugliedern. Die geforderte Rücknahme der Festsetzung GE zugunsten der ursprünglich beabsichtigten Festsetzung MD würde den Belangen der Landwirtschaft nicht ausreichend Rechnung tragen, zumal die allgemeine Wohnnutzung im MD nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden darf.

Besprechung beim RP Freiburg

In einer Besprechung am 21.10.09 beim RP Freiburg konnten die raumordnerischen Bedenken des RP gegen ein "allgemeines" Gewerbegebiet im Außenbereich mit der Darlegung des Sachverhalts und dem Hinweis auf die Einschränkung der zulässigen Gewerbenutzung ausgeräumt werden. Eine allgemeine Gewerbeentwicklung außerhalb der Ortslage sollte mit der Bebauungsplanung nicht eröffnet werden. Das Regierungspräsidium vertritt die Auffassung, dass mit der Festsetzung eines "eingeschränkten Gewerbegebiets", wie es im vorgelegten Planentwurf festgesetzt ist, das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB als erfüllt anzusehen sei. Insofern können raumordnerische Bedenken in diesem Fall zurückgestellt werden. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet kann daher beibehalten werden.

3.8 Behörden, die keine Anregungen vorgebracht haben:

- badenova AG & Co.KG, Schreiben vom 19.06.2009
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Schreiben vom 22.06.2009
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 23.06.2009
- DB Energie GmbH, Schreiben vom 23.06.2009
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 08.07.2009

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Putschbach, Edith	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 21.04.2010
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 13.07.2009
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 27.07.2009
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation, Schreiben vom 17.07.2009

3.9 Ergebnis der Offenlage

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren führt nicht zu einer Änderung der Planung. Damit könnte der Bebauungsplan unverändert in der Fassung der Offenlage als Satzung beschlossen werden.

4. Geänderte Planung des ansässigen Betriebs

Die am 18.5.2009 im Gemeinderat beratene städtebauliche Planung berücksichtigte die damaligen Planungen des ansässigen Betriebs. Das Unternehmen hat jedoch zwischenzeitlich aus betrieblichen Gründen seine Planung für das erweiterte Betriebsgelände geändert (Anlage 1). Die als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke sollen intensiver baulich genutzt werden als ursprünglich vorgesehen. Es sind zusätzliche Zufahrten und Fahrwege vorgesehen.

Diese betrieblichen Belange sollen in der Planung noch Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplanentwurf wurde daher entsprechend angepasst. Die zulässige Grundflächenzahl wurde erhöht und die die vorher geplante Eingrünung des Geländes durch Heckenstreifen flächenmäßig reduziert. Dies hat Auswirkungen auf die Umweltprüfung und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts. Die innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets nicht realisierbaren Pflanzmaßnahmen müssen nun an anderer Stelle durchgeführt werden, damit der Ausgleich hergestellt werden kann. Im Umweltbericht werden hierzu geeignete Standorte aufgezeigt. Die Realisierung erfolgt über einen Beitrag zum städtischen Ökokonto, der vertraglich zu sichern ist.

5. Weiteres Verfahren

Für die geänderte Bebauungsplanung muss eine erneute Offenlage durchgeführt werden; die betroffenen Behörden sind erneut zu beteiligen (§ 4a Abs.3 BauGB).

September 2010	erneute Offenlage
Nov./ Dez. 2010	Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Die Herstellung der für die Betriebserweiterung notwendigen neuen Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen soll auf den Fuhrbetrieb Burgert übertragen werden. Der Bebauungsplan soll erst dann als Satzung beschlossen und in Kraft ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

064/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Putschbach, Edith	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 21.04.2010
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Beschluss zur erneuten Offenlage

setzt werden, wenn alle erforderlichen Verträge (Grundstückskaufvertrag und Erschließungsvertrag) abgeschlossen sind. Dies ist bisher noch nicht der Fall.

Um im Interesse des Fuhrbetriebs Burgert so zügig wie möglich Baurecht zu schaffen, wurde diese Beschlussvorlage bereits jetzt erstellt und dem Ausschuss vorgelegt. Der zuständige Fachbereich Bauservice geht davon aus, dass alle erforderlichen Verträge bis zum Zeitpunkt der Beratung zum Satzungsbeschluss im Gemeinderat im Nov./Dez. 2010 abgeschlossen sein werden. Über den Sachstand wird in der Sitzung des Planungsausschusses am 5.7.2010 berichtet.

Anlagen

Anlage 1	Bebauungskonzept Betriebsgelände
Anlage 2	Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) 2. Entwurf zur erneuten Offenlage
Anlage 3	Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) Entwurf zur ersten Offenlage zum Vergleich
Anlage 4	Textliche Festsetzungen und Bauvorschriften 2. Entwurf
Anlage 5	Begründung 2. Entwurf
Anlage 6	Umweltbericht 2. Entwurf

Der Bebauungsplan 2. Entwurf in Originalgröße, sowie der Umweltbericht (farbig) werden den Fraktionen separat zugesandt.