

**BEBAUUNGSPLAN  
„AM FRIEDHOF“  
BOHLSBACH**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**20.12.2010**

**FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1**

**501.510.26.2.13**

# Bebauungsplan „Am Friedhof“ Begründung

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Geltungsbereich
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Angaben zum Bestand
  - 4.1 Lage und Topografie
  - 4.2 Erschließung
  - 4.3 Nutzung und Bausubstanz
  - 4.4 Natur und Landschaft
5. Planinhalt
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Art der baulichen Nutzung
  - 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 5.4 Gestaltung baulicher Anlagen – Örtliche Bauvorschriften
  - 5.5 Grünflächen, Begrünung, Flächen für Maßnahmen
  - 5.6 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
  - 5.7 Hinweise
6. Umweltprüfung
7. Realisierung
8. Kosten
9. Flächenbilanz

Anhang  
Empfehlungsliste zur Artenauswahl heimischer Laubgehölze  
Bebauungskonzept Betriebsgelände

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Nördlich des Bohlsbacher Friedhofs befindet sich außerhalb der Ortslage das Anwesen des Fuhrbetriebs Burgert im Außenbereich. Zur Sicherung des Firmenstandorts in Bohlsbach ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes erforderlich, um weitere Hallen erstellen zu können. Da zur Schonung des Außenbereiches keine weitere Ausdehnung nach Norden und Westen in die freie Landschaft möglich ist, kommt nur eine Erweiterung nach Süden Richtung Friedhof in Frage. Hierzu sind die Neuordnung des Gebietes und die Verlegung der bestehenden Verbindungsstraße zwischen der Okenstraße und dem Wirtschaftsweg „Im Mur“ notwendig.

Das Planungsziel besteht darin, die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbebetrieb) zu sichern und ihnen in angemessener Weise Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, ohne dabei die Friedhofsnutzung oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

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 (§ 2 BauGB).

### **Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren ist nach § 2 Abs.4 BauGB mit der Durchführung einer Umweltprüfung abzuwickeln. Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats zum Bebauungsplan "Am Friedhof" wurde am 09.06.2008 gefasst und am 20.09.2008 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat vom 22.09. – 10.10.2008 stattgefunden. Die öffentliche Planauslegung fand vom 29.06. bis 30.07.2009 statt.

Die nach der Planoffenlage vorgelegte geänderte Bebauungskonzeption des ansässigen Betriebs erforderte Änderungen im Bebauungsplan und dem Umweltbericht, für die eine erneute Offenlage der Planung durchzuführen war. Der Satzungsbeschluss ist Ende 2010 vorgesehen.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst das bestehende Betriebsgelände der Firma Burgert, den nördlichen Teil des Friedhofs und landwirtschaftliche Flächen. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Osten durch die Okenstraße, im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke 1733, 1735/1, 1736, 1737/1, 1737/2, 1738 - 1743, 1743/1, 1287 – 1289, sowie der östliche Teilbereich des Flst. 1290 und ein Teil des Straßengrundstücks Flst. 1253.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg in der Fassung der 9. Änderung weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" und als Mischbaufläche (M) aus.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen „öffentliche Grünfläche - Friedhof“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ wird das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB erfüllt. Die in der ersten Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung getroffene Festsetzung eines "Dorfgebiets" (MD) war im Rahmen der Abwägung zugunsten der Festsetzung eines "Gewerbegebiets" (GE) in der Planfassung der Offenlage geändert worden (s.u. 5.2). Dies stieß zunächst auf Bedenken der Raumordnungsbehörde beim RP Freiburg, da eine allgemeine Gewerbeentwicklung außerhalb der Ortslage den Zielen der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung widerspreche. Diese Bedenken konnten aber ausgeräumt werden, da durch gezielte Festsetzungen zur Einschränkung der zulässigen Gewerbenutzung eine standortverträgliche Sicherung des ansässigen Betriebs zu gewährleisten ist, ohne siedlungsplanerische Fehlentwicklungen zu erzeugen. Durch die Einschränkung des Störgrads der Gewerbenutzung auf das Maß der im Dorf- bzw. Mischgebiet zulässigen Störungen wird das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan erfüllt.

#### **4. Angaben zum Bestand**

##### **4.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss des Stadtteils Bohlsbach direkt westlich der Okenstraße, die als Verbindung zum Stadtteil Windschlag dient. Es ist weitläufig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Östlich befinden sich zwei landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe. Das ca. 1,86 ha große Plangebiet steigt nach Norden leicht an und fällt nach Westen leicht ab (ca. 148 – 151,2 m ü. NN).

##### **4.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Friedhofs und des Betriebsgeländes erfolgt über die durch den Ortskern von Bohlsbach verlaufende K 5324 und von dort über die Okenstraße und den Wirtschaftsweg „Im Mur“.

##### **4.3 Nutzung, Bausubstanz**

Das heutige Firmengelände entwickelte sich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb („Aussiedlerhof“). Zwischenzeitlich ist der Betrieb um einen Fuhr- und Baggerbetrieb ergänzt worden. Auf dem bestehenden Betriebsgelände befinden sich im nördlichen Bereich die ca. 7 m hohen Betriebsgebäude des Fuhrbetriebs, das Wohnhaus des Betriebsinhabers (ca. 8,50 m), Stell- und Lagerflächen sowie Stallgebäude. Der südlich der Verbindungsstraße zwischen Okenstraße und "Im Mur" liegende Bereich wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Östlich der Okenstraße außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ca. 4,5 – 7 m hohe landwirtschaftlich genutzte Stallgebäude (Rinderzucht) und Gebäude eines Gartenbaubetriebs (ca. 9,30 m). Westlich des Wirtschaftswegs „Im Mur“ befindet sich das ca. 4,5 m hohe Vereinsheim des Schützenvereins. Die Gebäude in und um das Plangebiet weisen überwiegend Satteldächer mit Neigungen zwischen 10° und 45° auf.

#### **4.4 Natur und Landschaft**

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum Teil bereits mit Gebäuden, Stallungen und Hof- bzw. Verkehrsflächen belegt. Daneben finden sich Wiesen- und Ackerflächen. Im Südosten des Geltungsbereichs liegt ein Teil des Bohlsbacher Friedhofs mit einem Baumbestand und der entsprechenden Ziervegetation. Die Flächen in der Umgebung des Plangebiets sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt; der größte Teil besteht aus intensiv bewirtschafteter Ackerflur. Nordwestlich des Gebietes grenzen das FFH - Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ und das EU - Vogelschutzgebiet „Kammbach-Niederung“ an.

Bei den Böden im Geltungsbereich handelt es sich um gute, ertragreiche Ackerböden. Es ist mit relativ hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der Geltungsbereich liegt im Regionalen Grundwasserschonbereich.

Die außerhalb der Ortschaft im Außenbereich gelegene Fläche des Plangebiets ist von allen Seiten gut einsehbar.

Der Natur- und Landschaftsbestand wird im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

### **5. Planinhalt**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Verlagerung des bestehenden Verbindungsweges zwischen der Okenstraße und „Im Mur“ nach Süden an die nördliche Friedhofsgrenze und ermöglicht dadurch die Zusammenfassung und Neuordnung der Betriebserweiterungsflächen. Die Erschließung des Betriebes und des Friedhofes erfolgt nach wie vor über die Okenstraße, zusätzlich wird das Betriebsgelände über die neue Verbindung zum Wirtschaftsweg „Im Mur“ erschlossen.

Durch den Bau dieser neuen Straße entlang des Friedhofs können dort auch zusätzliche Besucherparkplätze für den Friedhof angelegt werden, wodurch die Parksituation am Friedhof verbessert wird.

Die zwischen neuer Straße und dem Gewerbegebiet verbleibende landwirtschaftliche Fläche trägt zur Wahrung eines angemessenen Friedhofsabstands bei.

Durch die geplante Eingrünung des Betriebsgeländes wird der Siedlungsabschluss nach Norden und Westen zur freien Landschaft hin definiert.

#### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiet GE**

Ursprünglich wurde als Nutzungsart ein "Dorfgebiet (MD)" festgesetzt, um die bestehenden Nutzungen gleichwertig nebeneinander sichern zu können. In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden hinsichtlich dieser Festsetzungen Bedenken geäußert. So wurde befürchtet, dass sich das Gebiet zu einem Wohnstandort entwickeln könnte und dadurch die landwirtschaftlichen Betriebe verdrängt bzw. eingeschränkt würden. Um Konflikte zwischen einer zunehmenden Wohnnutzung und den bestehenden Gewerbe- und Landwirtschaftsbetrieben zu vermeiden, wird daher die Festsetzung der Nutzungsart "Dorfgebiet" fallengelassen und stattdessen ein "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Betriebes direkt neben dem Friedhof soll das Störpotenzial des Gewerbegebietes jedoch eingeschränkt werden (Festsetzung 1.1.1).

Die Beschränkung auf "nicht wesentlich störend" berücksichtigt das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (s.u.3.) und ermöglicht die Einhaltung des vorgeschriebenen Mindestabstands (10 m) zum Friedhof. Die störenderen Teile des Fuhr- und Baggerbetriebes wie Baustoffrecycling wurden bzw. werden auf andere Standorte ausgelagert, so dass nur die wenig störenden Teile des Betriebes am Standort nördlich des Friedhofs verbleiben.

Um das Verkehrsaufkommen in der peripheren Lage möglichst gering zu halten und Beeinträchtigungen für den Friedhof ausschließen zu können, werden im festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen (Festsetzung 1.1.2 - 1.1.3).

Zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet der Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung gewährleistet (Festsetzung 1.1.4).

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl GRZ**

In der Planfassung der ersten Offenlage war die Grundflächenzahl GRZ von 0,7 festgesetzt und blieb damit unter den Höchstwertvorschriften des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Durch die geänderte Bebauungskonzeption des ansässigen Betriebs ist die betriebliche Nutzung eines größeren Anteils der Grundstücksfläche beabsichtigt. Deshalb soll nun der gesetzlich mögliche Höchstwert von 0,8 ausgeschöpft werden (Festsetzung 2.1). Die gemäß § 19 Abs.4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Nebenanlagen und Stellplätzen soll im festgesetzten Gewerbegebiet jedoch ausgeschlossen bleiben (Festsetzung 2.2.).

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da durch die Festsetzung von Vollgeschossen die Höhe von landwirtschaftlichen und gewerblich genutzten Gebäuden nicht ausreichend geregelt werden kann.

In der Planzeichnung der ersten Offenlage war die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 10 m über Gelände festgesetzt. Die Konkretisierung der Bebauungskonzeption des Betriebs ermöglicht nun eine genauere, auf die topografische Situation besser abgestimmte Festsetzung zum Schutz des Landschaftsbilds: die geplante 10 m hohe Betriebshalle ist nun nur im tiefer liegenden westlichen Grundstücksteil zulässig, im höher liegenden südöstlichen Bereich kann die Bebauung nicht mehr so hoch werden.

#### **Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise ist dem Standort in der Landschaft angemessen, Grenzbebauungen würden sich durch Begrünungsdefizite wegen fehlender Abstandsflächen negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

In der Planfassung der ersten Offenlage war eine Baugrenze im Abstand von 10 m entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt und mit der Einhaltung eines angemessenen Abstands der Bebauung zum FFH- und Vogel-schutzgebiet sowie zur landwirtschaftlichen Fläche begründet worden.

Zusammen mit den Begrünungsfestsetzungen sollte eine Eingrünung des Gewerbegebietes erreicht werden, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Da sich die Betriebserweiterung nach Süden orientieren soll, wurde entlang der Okenstraße und der südlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze im Abstand von 5 m festgesetzt. Dieser Abstand sollte den Mindestabstand und eine Eingrünung zum Friedhof hin gewährleisten.

Die Konkretisierung der Bebauungskonzeption des Betriebs erfordert nun eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen. An der nordwestlichen, nordöstlichen und südwestlichen Seite des Betriebsgeländes wird das Baufeld erweitert, um insbesondere die betrieblich erforderlichen Lager- und Bewegungsflächen berücksichtigen zu können. Die dadurch bedingte Verringerung der Eingrünungsflächen erzeugt ein Defizit im naturschutzrechtlichen Ausgleich, das mit Hilfe von Maßnahmen auf einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsfläche zu kompensieren ist. (s. 5.5)

Um die Einhaltung der Begrünungsfestsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erleichtern, werden zusätzlich Nebenanlagen, Lagerflächen sowie Stellplätze und Garagen auf diesen Flächen ausgeschlossen (Fests. 3.1).

## **5.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Örtliche Bauvorschriften**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Entsprechend der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Bohlsbacher Friedhofs an der Okenstraße soll auch im festgesetzten Gewerbegebiet eine Dachneigung von 45° nicht überschritten werden (Vorschrift 1.1.1). Um auch alternative Energiegewinnungsmöglichkeiten und Dachbegrünungen zu ermöglichen, wurde keine Mindestdachneigung festgesetzt und damit ein relativ großer Spielraum in der Gestaltung der Dachformen gegeben. Die Vorschrift über Dachgauben entspricht der in Offenbürg seit langem eingeführten Regelung (Vorschrift 1.1.2). Die vorgeschriebene Beschichtung von Blechdächern (Vorschrift 1.1.3) ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen.

### **Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen**

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung (Vorschrift 2.1). Durch die Vorschriften zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen (Vorschrift 2.2) sollen die Sicherheitsbedürfnisse in der peripheren Lage anerkannt, übertriebene, gestalterisch unbefriedigende Formen aber verhindert werden.

## **5.5 Öffentliche Grünflächen, Begrünung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

### **Öffentliche Grünfläche „Friedhof“**

Die im Geltungsbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" ist der nördliche Teil der bestehenden Friedhofsanlage von Bohlsbach. Die Festsetzung zur Zweckbestimmung der Grünfläche stellt klar, welche Anlagen innerhalb der Grünfläche zulässig sind (Festsetzung 5.1).

### **Begrünung**

Die Begrünungsfestsetzungen dienen dazu, die im Umweltbericht dargelegten und erläuterten Maßnahmen rechtlich zu sichern, um die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Das Plangebiet soll zur freien

Landschaft und zum Friedhof hin durch vielfältige Pflanzungen heimischer Laubgehölze intensiv eingegrünt werden (Festsetzung 6). Darüber hinaus sollen Stellplätze für Kfz wie im gesamten Stadtgebiet vorgeschrieben und üblich, mit geeigneten Baumpflanzungen begrünt und damit auch optisch aufgewertet werden.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen u.a. die im Geltungsbereich festgesetzten Flächen („Maßnahmenflächen 1+2“, Festsetzung 4). Sie beinhalten verschiedene Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Umweltbericht ausführlich hergeleitet und erläutert werden. Die Maßnahmenfläche 1 dient der Bepflanzung und der Anlage eines offenen Entwässerungsgrabens. In dem Graben wird das anfallende Regenwasser der neuen Straße und der Stellplätze eingeleitet und von dort verzögert an den Vorfluter im Westen weitergegeben (Festsetzung 4.1).

Die Maßnahmenfläche 2 enthält den bestehenden, wegen des Straßenausbaus zu verlegenden Entwässerungsgraben und Begrünungsmaßnahmen mit Baumpflanzungen als Ausgleich für die Eingriffe in das FFH-Gebiet, das Landschaftsbild und den Wasserhaushalt (Festsetzung 4.2). Die derzeit im FFH- und EU-Vogelschutzgebiet befindlichen Lagerflächen der Firma westlich der Straße "Im Mur" sind in diesem Zusammenhang zu entsiegeln.

### **5.6 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

Im Geltungsbereich befinden sich Schutzgebiete des europaweiten "Natura 2000"-Gebietssystems, die auf der Grundlage des EU-Rechts festgelegt wurden und deren Schutzbestimmungen in das deutsche Naturschutzrecht (Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) übernommen wurden: das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Kammbach-Niederung“.

### **5.7 Hinweise**

Der Hinweis zur Beachtung von Bodenverfärbungen und Geruchsemissionen bei Erdarbeiten ist eine Anregung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Der Hinweis auf die Zuordnung externer Ausgleichsflächen wurde durch die geänderte Bebauungskonzeption des Gewerbebetriebs erforderlich (s.u.6.).

## **6. Umweltprüfung**

Gemäß § 1a BauGB sind umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. In Verbindung mit §§ 14 ff BNatSchG besagt diese Vorschrift, dass die Folgen eines zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt zu ermitteln, wenn möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren und nicht zu vermeidende Eingriffe durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes werden durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB und Bauvorschriften festgesetzt (s.5.5).

### Externe Ausgleichsfläche

Da die Eingriffe in das Schutzgut "Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt" durch die erweiterte Gewerbenutzung innerhalb des Geltungsbereichs nun nicht mehr zu kompensieren sind, sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Anstelle von Festsetzungen können Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt bereitgestellten Flächen durchgeführt werden, die vertraglich mit der Stadt Offenburg zu vereinbaren sind (§ 1a Abs.3 BauGB). Im vorliegenden Fall wird dazu eine geeignete, bereits umgestaltete Fläche aus dem städtischen Ökokonto herangezogen. Es handelt sich um ein Teilstück einer Umgestaltungsmaßnahme am Mühlbach (Ökokonto-Maßnahme Nr. 0015, unbezuschusstes Teilstück, 540 m<sup>2</sup> von Flurstück Nr. 3023/ Griesheim; Übersichtsplan im Anhang des Umweltberichts). Hierbei ist eine am Mühlbach gelegene, ehemals intensivbewirtschaftete Ackerfläche in einen naturnahen, extensiv gepflegten Bachabschnitt mit standortgemäßer Vegetation im renaturierten Böschungsbereich umgewandelt worden.

Da es sich hier nicht um eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 BauGB handelt, wird unter 5.7 auf die Zuordnung externer Ausgleichsflächen hingewiesen.

### Umweltbericht

Gemäß § 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.

### Natura 2000 – Vorprüfung

Westlich der Straße „Im Mur“ befinden sich das FFH-Gebiet 7513-341 „Untere Schutter und Unditz“, sowie das EU-Vogelschutzgebiet 7413-441 „Kammbach-Niederung“. Diese Gebiete sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000". Sie sind geschützt durch die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), sowie durch die novellierte Richtlinie 79/409/EWG des Rates (in Kraft getreten am 15.02.2010) über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie). Die Richtlinien verfolgen das Ziel, ein kohärentes Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung "Natura 2000" zu errichten und zu erhalten. In deutsches Recht umgesetzt wurden die Richtlinien mit den §§31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Verordnung des Ministeriums für Ernährung und ländlichen Raum Baden-Württemberg zur Festlegung von europäischen Vogelschutzgebieten (VSG-VO) vom 05.02.2010.

Auch Vorhaben, die außerhalb, jedoch in Nachbarschaft eines "Natura 2000" – Gebietes liegen, können möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet haben. Das geplante Baugebiet stellt ein Vorhaben dar, das zumindest einer Vorprüfung zu unterziehen ist, um festzustellen, ob die Notwendigkeit einer Verträglich-

keitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG besteht. Die Vorprüfung zur FFH- Erheblichkeitsabschätzung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das geplante Vorhaben auszuschließen ist. Die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG besteht daher nicht.

## 7. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der zu verlegenden Straße einschließlich Entwässerungsmulde und Begrünungsmaßnahmen übernimmt die Firma Burgert. Für die Stadt Offenburg entstehen dafür Folgekosten für Unterhaltung, Winterdienst, Reinigung, Betrieb und Pflege in Höhe von:

Straße	1032 m <sup>2</sup>	0,97 €/m <sup>2</sup> Jahr	1001 €
Straßenbäume	4 Stk	25,00 €/Stk Jahr	100 €
Maßnahmenflächen	866 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup> Jahr	1299 €
Beleuchtung	4 Stk	117,00 €/Stk Jahr	468 €
<b>Folgekosten insgesamt pro Jahr</b>			<b>2868 €</b>

## 8. Realisierung

Für die Grundstücksneuordnung ist kein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch den Fuhrbetrieb. Die Erarbeitung von städtebaulichen Verträgen mit dem Grundstückseigentümer zur Herstellung der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

## 9. Flächenbilanz

<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>1,86 ha</b>	<b>18 680 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Gewerbegebiet GE	0,92 ha	9 178 m <sup>2</sup>	
<b>Nettobaufläche</b>	<b>0,92 ha</b>	<b>9 178 m<sup>2</sup></b>	<b>49,2 %</b>
Verkehrsflächen	0,27 ha	2 719 m <sup>2</sup>	
Maßnahmenflächen 1 + 2	0,07 ha	742 m <sup>2</sup>	
Grünfläche „Friedhof“	0,23 ha	2 297 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Flächen</b>	<b>0,57 ha</b>	<b>5 758 m<sup>2</sup></b>	<b>30,8 %</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>0,37 ha</b>	<b>3744 m<sup>2</sup></b>	<b>20,0 %</b>

Offenburg, 20.12.2010

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

## Stadt Offenburg- Gehölzliste zur Bauleitplanung (AUSZUG) (Listen mit empfehlendem Charakter)

### A Gehölze im Siedlungsbereich

1. Großbäume, Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe 20 – 40m) (nur für sehr große Gärten oder in Parkanlagen empfehlenswert)

Laubbäume

Lat. Name	Dt. Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans nigra	Walnuss
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia europaea	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

2. Mittelkronige Bäume, Bäume 2. Ordnung  
(Wuchshöhe 12/15 – 20m)

Laubbäume

Lat. Name	Dt. Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides i. S.	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Gew. Wild-Birne
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

3. Kleinkronige Bäume, Bäume 3. Ordnung  
(Wuchshöhe 7 – 12/15m)

Laubbäume

Lat. Name	Dt. Name
Betula pubescens	Moor-Birke
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus alternifolia	Etagen-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Hippophae rhamnoides	Gew. Sanddorn

Ilex aquifolium	Gew. Hülse
Prunus cerasifera	Blut-Pflaume
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus serotina	Späte Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Gew. Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Salix daphnoides	Frühe Reif-Weide
Salix elaeagnos	Lavendel-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Straßenbäume (gem. Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz GALK)

Lat. Name	Dt. Name
Acer campestre `Elsrijk`	Feld-Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn
Acer platanoides `Columnare`	Spitz-Ahorn
Acer platanoides `Globosum`	Kugelspitz-Ahorn
Acer platanoides `Olmstedt`	Spitz-Ahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus x spaethii	Erle
Carpinus betulus `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior `Atlas`	Esche
Fraxinus exc. `Diversifolia`	Einblatt-Esche
Fraxinus excelsior `Globosa`	Kugelesche
Fraxinus excelsior `Geessink`	Esche
Fraxinus excelsior `Westhof's Glorie`	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus ornus `Rotterdam`	Esche
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos `Inermis`	Lederhülsenbaum
Gl. triacanthos `Shademaster`	Lederhülsenbaum
Gl. triacanthos `Skyline`	Lederhülsenbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chin. Wild-Birne
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur `Fastigiata`	Stieleiche
Robinia pseudoacacia `Bessoniana`	Scheinakazie
Robinia pseudoacacia `Monophylla`	Scheinakazie
Robinia pseudoacacia `Sandraudiga`	Scheinakazie
Robinia pseudoacacia `Umbraculifera`	Scheinakazie
Lat. Name	Dt. Name
Sorbus intermedia `Brouwers`	Schwed. Mehlbeere

Sorbus x thuringiaca `Fastigiata`	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata `Erecta`	Winterlinde
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde
Tilia cordata `Rancho`	Winterlinde
Tilia x flavescens `Glenleven`	Linde
Tilia tomentosa `Brabant`	Silberlinde
Tilia vulgaris	Holländische Linde
Tilia vulgaris `Pallida`	Kaiserlinde
Ulmus hollandica `Dodoens`	Ulmen-Hybride

5. Sträucher  
Laubgehölze

Lat. Name	Dt. Name
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia in Sorten	Forsythie
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Gew. Hülse
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Salix elaeagnos	Lavendel-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

8. Heckengehölze für freiwachsende Hecken  
Laubgehölze

Lat. Name	Dt. Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	Echter-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Sträucher

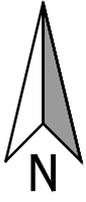
Lat. Name	Dt. Name
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Gew. Hülse
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

9. Heckengehölze für geschnittene Hecken  
Laubgehölze

Lat. Name	Dt. Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica in Sorten	Rot-Buche

Sommergrüne Sträucher

Lat. Name	Dt. Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes in Arten	Johannisbeere
Syringa vulgaris	Wild-Flieder



**STADT OFFENBURG FB 5**  
**ABT. STADT- UND UMWELTPLANUNG**

**Bebauungsplan "Am Friedhof"**  
**Bebauungskonzept Betriebsgelände**  
**Fa. Burgert**

**M. 1 : 750**

**07.04.2010**

**Pu/Ri**