

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Frau Edith Putschbach

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
03.09.2013

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	07.10.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	14.10.2013	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 des Bebauungsplans Nr. 6 „Feuerwehrgerätehaus Nord“ in Bühl mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Frau Edith Putschbach

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
03.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Ziel Nr. 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel Nr. 16: Nachhaltige Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr Offenburg

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Fortschreibung des Brandschutzkonzepts und der Erstellung eines Feuerwehrbedarfsplans hat der Gemeinderat am 19.12.2011 beschlossen, Mittel für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Nord für die Abteilungen Bohlsbach, Bühl und Griesheim im Doppelhaushalt bereitzustellen (vgl. Drucksache Nr. 122/11).

Zur Vorbereitung der Standortwahl für das Feuerwehrgerätehaus Nord wurden im Rahmen der Erstellung des Feuerwehrbedarfsplans vier Standorte am Ortsrand von Bühl untersucht (vgl. Drucksache Nr. 122/11 und 028/12). Die Entscheidung fiel zugunsten des Standorts Nord I im Nordwesten von Bühl, da der Standort aufgrund der guten Erreichbarkeit für alle drei Abteilungen geeignet und in städtischem Eigentum ist. Das Feuerwehrgerätehaus soll am nordwestlichen Ortsausgang von Bühl direkt an der B 33 entstehen.

Derzeit besteht dort kein Bebauungsplan: Das vorgesehene Gelände befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Deshalb muss für den vorgesehenen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um das Baurecht für das Feuerwehrgerätehaus entsprechend dem im Brandschutzkonzept nachgewiesenen Bedarf zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die erforderliche Grundstücksfläche für Gebäude, Betriebsgelände und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, die zugleich die Einbindung in die Landschaft ermöglichen. Die Fläche der Bundesstraße B 33 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, um die Ein- und Ausfahrten in Abstimmung mit der Straßenbehörde festzulegen. Die Größe des Plangeltungsbereichs beträgt damit ca. 6 263 m².

3. Baukonzept

Die Gebäudeplanung wurde durch den städtischen Fachbereich Hochbau erstellt und ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Sie sieht ein ca. 7 m hohes Gebäude mit geringer Erweiterungsmöglichkeit vor, welches zugunsten eines großzügigen Zufahrts- und Übungsvorplatzes nach Westen von der Straße abgerückt werden muss. Die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

Lage im Schutzbereich der dort verlaufenden Bahnstromleitung der DB Netz AG/ DB Energie GmbH ist bereits mit dem Leitungsträger abgestimmt. Die Ausgleichsflächen umrahmen die baulichen Anlagen und schirmen sie gegenüber der freien Landschaft ab.

4. Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie wird jedoch bei der bereits eingeleiteten 1. Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. Vorlage Drucksache 24/12) aufgenommen. Danach soll sie dann als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden. Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes finden parallel statt.

5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

21.05.2012	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
25.06.2012	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
27.12.2012 - 25.01.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

6. 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 27.12.2012 – 25.01.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans "Feuerwehrgerätehaus Nord" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine schriftlichen Anregungen vorgetragen. Zum Erörterungstermin am 16.01.2013 erschien Herr [REDACTED], der die Belange des benachbarten Reitervereins mündlich vorbrachte.

Er äußerte die Sorge, dass beim plötzlichen Aufheulen des Martinshorns angrenzend weidende Pferde scheuen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Pferdeweiden westlich des Feuerwehrgeländes sind von Störungen kaum betroffen, da das Martinshorn erst beim Einfahren in die öffentliche Verkehrsfläche einge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

schaltet wird und durch das Gebäude eine Abschirmwirkung entsteht. Die nördlich direkt an die B 33 angrenzenden Pferdeweiden könnten von einer möglichen höheren Belastung auf der Verkehrsstraße betroffen sein. Die Häufigkeit der Einsätze wird von der Feuerwehr derzeit mit einem Einsatz pro Woche angegeben. Da die Feuerwehr grundsätzlich im Interesse des Gemeinwohls eingesetzt wird und dabei das akustische Signal mit seiner Warnfunktion für die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer unverzichtbar ist, müssen mögliche zusätzliche Störungen toleriert werden.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Schreiben vom 04.01.2013

Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Nord“ liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Wir erachten hierzu die Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft im Landratsamt Ortenaukreis für erforderlich. Eine raumordnerische Zustimmung zur vorliegenden Planung kann nur erfolgen unter der Voraussetzung, dass die Belange des Hochwasserschutzes in der Planung hinreichend berücksichtigt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe unten Stellungnahme zu 6.2.11, Schreiben des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

6.2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 09.01.2013

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastuktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Plangebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen: Kehler Straße stattfinden werden.

Für die bedarfsgerechte Versorgung des geplanten Feuerwehrgerätehauses ist es erforderlich dass Sie uns vor Beginn der Erschließungsarbeiten die genaue Anzahl der benötigten Telefonleitungen/ -anschlüsse mitteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird die genaue Anzahl der benötigten Telefonleitungen und –anschlüsse mitgeteilt.

6.2.3 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V.

Schreiben vom 11.01.2013

Den geplanten Standort halten wir organisatorisch für geeignet, bedauern aber, dass wieder eine großes Stück Grünland geopfert wird, wo doch in der Nordweststadt am Ortsrand von Bohlsbach noch riesige Militärbrache bevorratet werden. Dass die Feuerwehrabteilungen das Anwesen gemeinsam nutzen wollen halten wir für einen großen sozialen Fortschritt.

Auf eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit legen wir wegen der direkten Nachbarschaft zum FFH- und Vogelschutzgebiet großen Wert. Auch unter dem Gesichtspunkt der Auswirkung auf die „Muhrbergdachse“, die derzeit wieder außergewöhnlich Tag- und Nachtaktiv sind.

Wir gehen davon aus, dass die Eingrünung des Feuerwehrgerätehauses mit dem vorhandenen Biotop „Nassbrache Reitplatz“ verbunden wird. Vorrangig sollten Früchte tragende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Außerdem bitten wir für die Gebäudeplanung vorzugeben, dass Nisthilfen in die Gebäudehülle integriert werden, z.B. für Mauersegler, Fledermäuse und Dohlen.

Den vorgeschlagenen Umfang der Umweltprüfung tragen wir mit. Als ökologische Ausgleichsmaßnahme können wir uns eine Abmagerung der benachbarten Wirtschaftswiesen vorstellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch das geplante Feuerwehrhaus soll bisheriges Grünland künftig baulich genutzt werden, allerdings handelt es sich im Vergleich zu anderen Siedlungsentwicklungen um eine relativ kleine Fläche.

Zur Vorbereitung der Standortwahl für das Feuerwehrhaus Nord wurden im Rahmen der Erstellung des Feuerwehrbedarfsplans vier Standorte am Ortsrand von Bühl untersucht (vgl. Bewertungsmatrix und Lageplan in der Drucksache Nr. 122/11 des Gemeinderats Offenburg). Die Entscheidung fiel zugunsten des Standorts Nord I im Nordwesten von Bühl, da der Standort aufgrund der guten Erreichbarkeit für alle drei Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr aus den Ortschaften Bohlsbach, Bühl und Griesheim geeignet ist. Der ebenfalls geprüfte Standort Nord II am nördlichen Orts-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

ausgang (nordöstlich der B 33) wurde wegen der Lage im FFH-Gebiet ausgeschieden.

Ein Standort auf der Militärbrache Holderstock schied aus, da die Erschließung zu umwegig gewesen wäre und kein direkter Anschluss an einer übergeordneten Straße bestand. Auch sprachen feuerwehrtaktische und -organisatorische Gründe dafür, den Standort in einer der drei Ortschaften anzuordnen, aus denen sich die den Standort nutzenden Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr rekrutieren. Die gute Erreichbarkeit ist hier gewährleistet, da maximal 10 Minuten vergehen dürfen, bis die Feuerwehr am Einsatzort eintrifft.

Die Planung wird aus den genannten Gründen beibehalten.

Eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit wurde im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Anregung wurde damit berücksichtigt.

Muhrbergdachse konnten bei der Kartierung im März 2012 im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden!

Die Eingrünung des Feuerwehrgerätehauses ist standortangepasst mit einem Mosaik aus mageren Wiesen, heimischen Gehölzen und Obstbäumen vorgesehen.

Das Anbringen von Nisthilfen direkt am Feuerwehrgebäude ist aufgrund der immer wieder auftretenden Unruhe bzw. Lärmbeeinträchtigung durch Feuerwehreinsätze nicht sinnvoll.

Der entsprechenden Anregung wird daher nicht gefolgt.

6.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt

Schreiben vom 21.01.2013

Das Vorhaben beinhaltet zwei neue Zufahrten zur B 33, wovon die nördliche außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Wir gehen davon aus, dass aus betriebstechnischen Gründen beide Zufahrten erforderlich sind. Die Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge sollte nicht im Konflikt mit der vorhandenen Überquerungshilfe stehen.

Mit der Bepflanzung sind die RPS (Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen) einzuhalten. Die eingezeichneten Bäume erscheinen zu nah an der Fahrbahn. Wir bitten in diesem Zusammenhang auch die durch die Querungshilfe vorhandene Fahrbahnverschwenkung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Anfang des Jahres vorgelegte Bebauungsvorschlag ist entsprechend überarbeitet und in die erforderliche Rechtsfassung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrrätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

umgesetzt worden. Die Planung der Einmündungen durch den zuständigen Fachbereich erfolgt in enger Abstimmung mit dem Straßenbauamt.

6.2.5 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 21.01.2013

Im Verfahrensgebiet befindet sich eine Wasser-Hauptleitung DN 200 GG der Offenburger Wasserversorgung GmbH, die die Stadtteile Weier und Bühl mit Trinkwasser versorgt. Nach Maßgabe der vorgelegten Planung kann diese Leitung nicht in der derzeitigen Lage verbleiben. Wir weisen darauf hin, dass die Offenburger Wasserversorgung GmbH im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens gemäß § 54 Abs. 2 Nr. 2 LBO i. V. m. § 53 Abs. 4 S. 2 LBO als Träger fachlicher Belange zu beteiligen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Notwendigkeit zur Verlegung der Leitung wird im Rahmen der Gebäudeplanung weiter geprüft und mit der OWV abgestimmt. Der Hinweis wird beachtet.

6.2.6 Elektrizitätswerk Mittelbaden

Schreiben vom 21.01.2013

Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen (20-kV-Kabel) ersichtlich sind erhalten Sie mit diesem Schreiben. Diese Leitungen sind mittels Grunddienstbarkeiten gesichert. Etwaige Umlegungen oder Veränderungen der Kabel gehen zu Lasten des Bauherrn. Die Versorgung des Gebäudes erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes.

Vorsicht bei Grabarbeiten

Bitte informieren Sie das ausführende Tiefbauunternehmen über die Lage unserer Erdkabel. So können Schäden an bestehenden Kabeltrassen vermieden werden. Auf Wunsch senden wir gerne weitere Pläne zu. Vielen Dank für ihre Unterstützung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Der Umgang mit dem Leitungsbestand erfolgt in enger Abstimmung mit dem Leitungsträger im Rahmen der Gebäudeplanung.

6.2.7 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr

Schreiben vom 22.01.2013

Die Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – des Regierungspräsidiums Freiburg nimmt als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Aus-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

bauabsichten sowie zu Belangen der Verkehrssicherheit und der Straßenbaugestaltung an diesen Verkehrswegen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an die B 33 (Kehlerstraße) unmittelbar hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze von Bühl. In diesem Abschnitt der B 33 hat die Straßenbauverwaltung derzeit keine Planungs- und Ausbauabsichten.

Gegen den geplanten Anschluss des Planungsgebietes mit zwei Zufahrten an die Bundesstraße bestehen keine Einwände. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind dabei einzuhalten.

Eine Unterschreitung der Anbaubeschränkungen gem. § 22 StrG wird bis auf 15 m, gemessen von befestigten Fahrbahnrand, zugelassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen sind berücksichtigt. Die Festsetzung der Baugrenzen sichert die Freihaltung des geforderten Hochbauabstands und die Freihaltung der Sichtdreiecke. Die geplante Bepflanzung wird diesen Erfordernissen angepasst.

6.2.8 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 23.01.2013

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, soweit möglich, zu versickern. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – einzuholen. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in den Graben entlang der Bundesstraße einzuleiten. Flächen für PKW-Parkplätze sind durchlässig zu gestalten.

Das anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Stadt Offenburg einzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen werden im Rahmen der Gebäudeplanung berücksichtigt. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Ableitung des Niederschlagswassers in eine Entwässerungsmulde mit Anschluss an den bestehenden Graben im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die Sicherung einer wasserdurchlässigen Herstellung der PKW-Stellplätze erfolgt durch die entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschrift im Textteil des Bebauungsplans.

6.2.9 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

Schreiben vom 23.01.2013

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg gibt hiermit ihre Stellungnahme ab zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrrgerätehaus Nord“:

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg bedauert die geplante Versiegelung eines Wiesengrundstückes, da Wiesengrundstücke in unserer intensiv genutzten Landschaft immer seltener werden. Auch die unmittelbare Nähe zu einem § 32-Biotop bzw. zum

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

FFH - Gebiet Kammbachschenke ist unter ökologischen Gesichtspunkten kritisch zu beurteilen.

Da andere Alternativstandorte wohl nicht in Frage kommen ist eine Bebauung des vorgesehenen Geländes wohl unvermeidlich.

Jedoch ist dann auch eine umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahme unumgänglich. Lediglich die im Plan vorgesehene Eingrünung des Baugeländes ist in keinster Weise ausreichend. Da ein Wiesengrundstück beseitigt wird, sollte als Ausgleich ein neues Wiesengrundstück entstehen. Wir schlagen daher vor im FFH-Gebiet Kammbachschenke ein städtisches Grundstück, das derzeit als Ackergelände genutzt wird, in ein Wiesengelände umzuwandeln.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch das geplante Feuerwehrhaus soll ein bisheriges Wiesengrundstück künftig baulich genutzt werden, allerdings handelt es sich im Vergleich zu anderen Siedlungsentwicklungen um eine relativ kleine Fläche.

Zur Vorbereitung der Standortwahl für das Feuerwehrhaus Nord wurden im Rahmen der Erstellung des Feuerwehrbedarfsplans vier Standorte am Ortsrand von Bühl untersucht (vgl. Bewertungsmatrix und Lageplan in der Drucksache Nr. 122/11 des Gemeinderats Offenburg). Die Entscheidung fiel zugunsten des Standorts Nord I im Nordwesten von Bühl, da der Standort aufgrund der guten Erreichbarkeit für alle drei Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr aus den Ortschaften Bohlsbach, Bühl und Griesheim geeignet ist. Der ebenfalls geprüfte Standort Nord II am nördlichen Ortsausgang (nordöstlich der B 33) wurde wegen der Lage im FFH-Gebiet ausgeschieden.

Ein Standort auf der Militärbrache Holderstock schied aus, da die Erschließung zu umwegig gewesen wäre und kein direkter Anschluss an einer übergeordneten Straße bestand. Auch sprachen feuerwehrtaktische und -organisatorische Gründe dafür, den Standort in einer der drei Ortschaften anzuordnen, aus denen sich die den Standort nutzenden Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr rekrutieren. Die gute Erreichbarkeit ist hier gewährleistet, da maximal 10 Minuten vergehen dürfen, bis die Feuerwehr am Einsatzort eintrifft.

Eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit wurde im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Auch das in der Nähe liegende geschützte Biotop gemäß § 32 Naturschutzgesetz wurde in das Untersuchungsgebiet zur Umweltprüfung einbezogen. Das Biotop wird jedoch durch das geplante Feuerwehrhaus nicht beeinträchtigt.

Die Planung wird aus den genannten Gründen beibehalten.

Der Umfang der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen beruht auf der im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, einer arten-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

schutzrechtlichen Prüfung und der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist die Eingrünung des Gebiets mit einem Mosaik aus Feldhecken, mageren Wiesen und Obsthochstämmen vorgesehen. Darüber hinaus ist aus Gründen des Artenschutzes die naturschutzfachliche Aufwertung des direkt nördlich parallel zur Kehler Straße verlaufenden Grabens mit angepasstem Mahdregime für den im Bereich des geplanten Einfahrtsbereichs am Graben kartierten Nachtkerzenschwärmer vorgesehen. Da sich diese Maßnahme für den Artenschutz in direkter Nachbarschaft zum Eingriff realisieren lässt und damit zusammen mit den geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope sich vollständig kompensieren lässt, wurde auf die Planung einer Ausgleichsmaßnahme im FFH-Gebiet verzichtet. Die entsprechende Anregung wird damit nicht berücksichtigt.

6.2.10 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 24.01.2013

Durch den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Nord“, Gemarkung Bühl, wird eine Teilfläche des FSt.Nr. 112/8 überplant. Dieses Grundstück mit einer Katasterfläche von 13,85 ha wird derzeit von 5 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Die Nutzung umfassen Grünland, Körnermais und Getreide. Die überplante Fläche wird aktuell als Wiese genutzt.

Durch das Plangebiet werden ca. 0,35 ha landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen. Dazu kommen noch die Flächen für die Eingrünung, deren Größe nicht bekannt ist. Die schutzwürdige 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 (Landschaftsplan 2004, Karlsruhe Plansatz 3.3.2.2).

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. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.

Eine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen. Das Planungsgebiet wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Da das überplante Gebiet an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgren-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Frau Edith Putschbach

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
03.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

ze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Hinsichtlich der Umweltprüfung ergibt sich folgendes:

Im Rahmen der Umweltprüfung sind bei den Umweltbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange der Landwirtschaft nicht aufgeführt.

Allerdings sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b) die Belange der Land- und Forstwirtschaft insbesondere zu berücksichtigen.

Außerdem schreibt § 1 a Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Hinsichtlich der Untersuchungsmethode und des Untersuchungsumfangs ergibt sich für das Schutzgut „Boden“ folgendes:

Der Aspekt eines Verlustes wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsfläche zur Erzeugung hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe muss mit in die Untersuchung und Bewertung einfließen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht festgelegt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unbedingst auszuschließen ist. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I 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.

Wir schlagen deshalb vor, sich im naturschutzrechtlichen Ausgleich auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände und/oder Biotope zu konzentrieren. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- *Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II*
- *Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrrätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

- *Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik*

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserung vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope erforderlich.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Für das geplante Baugebiet werden als Wiesen genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Bei der geplanten Gebietsausweisung handelt es sich um kein normales Baugebiet, sondern um die Ausweisung für ein Feuerwehrhaus, das speziellen Anforderungen an den Standort unterliegt.

Etwa in Frage kommende Flächen an anderer Stelle auf der Gemarkung, die, wie etwa im Falle der Militärbrache Holderstock, mit geringeren Eingriffen in landwirtschaftlich genutzte Flächen verbunden wären, wurden zur Vorbereitung der Standortwahl im Rahmen der Erstellung des Feuerwehrbedarfsplans auch untersucht. Ein großes Gewicht hatten jedoch die Notwendigkeiten aus Sicht der Feuerwehrorganisation. Dazu wurden vier Standorte am Ortsrand von Bühl bewertet. Die Entscheidung fiel zugunsten des Standorts Nord I im Nordwesten von Bühl, da dieser Standort aufgrund der guten Erreichbarkeit für alle drei Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr aus den Ortschaften Bohlsbach, Bühl und Griesheim geeignet ist. Der ebenfalls geprüfte Standort Nord II am nördlichen Ortsausgang (nordöstlich der B 33) wurde wegen der Lage im FFH-Gebiet ausgeschieden, auch er hätte landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Ein weiterer Standort auf der Militärbrache Holderstock schied aus, da die Erschließung zu umwegig gewesen wäre und kein direkter Anschluss an eine übergeordnete Straße bestand. Auch sprachen feuerwehrorganisatorische Gründe dafür, den Standort in einer der drei Ortschaften anzuordnen, aus denen sich die den Standort nutzenden Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr rekrutieren. Der zur Begründung angeführte „Landschaftsplan 2004, Karlsruhe Plansatz 3.3.2.2“ ist für Planungen auf Gemarkung der Stadt Offenburg nicht relevant und der Stadt auch nicht bekannt.

Die Planung wird aus den genannten Gründen beibehalten.

Die notwendige Eingrünung des Geländes, die sich in der Ausdehnung mit dem von Seiten der Landwirtschaft geforderten Abstandstreifen zum Schutz vor Spritzmittelabdrift deckt, ist bereits in den Geltungsbereich integriert. Die darüber hinaus erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, betreffen den nördlich parallel zur Straße verlaufenden Graben. Diese Maßnahmen beinhalten lediglich ein geändertes Pflegeregime, dehnen sich also nicht in die Fläche aus. Es wird damit über den Geltungsbereich hinaus keine landwirtschaftliche Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen in An-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

spruch genommen. Der Ausgleich wird damit so flächensparend wie möglich angelegt.

Die Anregung wird damit berücksichtigt.

Zur Umweltprüfung:

Das Schutzgut Boden fließt hinsichtlich seiner Funktion für die Landwirtschaft immer als Bodenfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Umweltprüfung mit ein. Dies ist auch im vorliegenden Umweltbericht so dargestellt. Hinsichtlich der Eingriffe in den Boden verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit, da momentan nicht genügend geeignete Flächen zur Aufwertung zur Verfügung stehen. Die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets auf weiteren landwirtschaftlichen Flächen ist nicht vorgesehen (siehe Ausführungen im vorhergehenden Absatz). Es wird darauf hingewiesen, dass auch im Falle einer Inanspruchnahme von Grundstücken in Naturschutz- oder Natura 2000-Gebieten landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen wären, da auch in Schutzgebieten liegende Grundstücke weiter von Landwirten bewirtschaftet werden können und insbesondere in Natura 2000-Gebieten ein Bestandschutz für die ursprüngliche Bewirtschaftung besteht.

Der notwendige natur- und artenschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb des 10 m-Schutzstreifens vor Spritzmittelabdrift angelegt sowie in Form eines geänderten Pflegeregimes am benachbarten Graben erbracht. Aus diesem Grund wird nicht, wie vorgeschlagen, auf Streuobstbestände oder Biotope zurückgegriffen.

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

Die dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen wird durch die Anlage der Maßnahmen auf städtischen Flächen gewährleistet.

Die Anregung wird berücksichtigt.

6.2.11 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 24.01.2013

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

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

I. Oberirdische Gewässer

Sachstand:

Der Bebauungsplanvorentwurf liegt in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Bereits mit unserer Stellungnahme vom 14. November 2012 zur 1. Änderung des zugrundeliegenden Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg haben wir uns dazu entsprechend geäußert. Dabei haben wir auf die fachtechnische Beurteilung zur Aufnahme dieser Fläche in den FNP verwiesen.

Nach damaligen Stand der Kenntnisse (Aktenlage) musste davon ausgegangen werden, dass die geplante Fläche des oben genannten Bebauungsplanes bei einem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) zumindest teilweise überschwemmt und durchflossen wird.

Vor Aufnahme der Fläche in den FNP haben wir deshalb explizit den Nachweis für das Vorhandensein eines ausreichenden Hochwasserschutzes (HQ₁₀₀) zum Beispiel mittels eines hydraulischen Gutachtens gefordert und solange eine Zustimmung zur beantragten Änderung des FNP verwehrt.

Den Erläuterungen zum Bebauungsvorschlag ist nun zu entnehmen, dass durch die aktuell von der Stadt Offenburg durchgeführt Vermessung Geländehöhen deutlich über der vom RP Freiburg, Dienstsitz Offenburg ermittelten Höhe des Wasserspiegels im Überschwemmungsfall (für HQ₁₀₀ bei 147,14 m ü NN) festgestellt wurden. In einem am 07. Januar 2013 mit Frau Gunst von der Stadt Offenburg geführten Telefonat konnte sie diese die neuen Informationen fernmündlich bestätigen. Von ihr nachgereichte und aus der genannten Vermessung resultierende Schnitte weisen Geländehöhen $\geq 147,37$ m ü NN aus. (Ausnahme Sohle Entwässerungsgraben mit 146,84 m ü NN)

Für den FNP hat Frau Gunst angekündigt, uns diese neuen Informationen schriftlich über das Abwägungsschreiben zum FNP bekanntzumachen.

Fachtechnische Beurteilung:

Gemäß § 77 Abs. 1 Nr. 2 WG gelten Gebiete im Außenbereich, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, als Überschwemmungsgebiete, ohne das es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Die Fläche liegt somit nach derzeitigem Kenntnisstand (unserer Aktenlage) zumindest teilweise in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Daher kann eine Ausweisung von Bauflächen in diesem Überschwemmungsgebiet nur noch in eng umgrenzten Ausnahmefällen (siehe Ausnahmeverbehalt nach § 78a WG) erfolgen. Grundsätzlich ist eine Bebauung in Überschwemmungsgebieten zu vermeiden.

Mit Vorlage des angekündigten Abwägungsschreibens der Stadt Offenburg zum FNP hat die Wasserbehörde zu prüfen, ob anhand der im Schreiben geschilderten Sachlage die Fläche bei einem HQ₁₀₀ überströmt wird.

Erst die Herstellung des Einvernehmens mit der Wasserbehörde zum 1. Änderungsantrag des FNP stellt dann die rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Nord“ her.

Die uns von der Stadt Offenburg vorgelegten Schnitte weisen mit der zuvor genannten Ausnahme des Entwässerungsgrabens Geländehöhe $\geq 147,37$ m ü NN aus. Die vom Regierungspräsidium Freiburg, Dienstsitz Offenburg aus der dortigen Aktenlage heraus bestätigte Wasserspiegellage von 147,14 m ü NN für den HQ₁₀₀ liegt somit unter den ermittelten Geländehöhen. Deshalb ist davon auszugehen, dass eine Überströmung bei einem 100jährigen Hochwasserereignis nicht stattfinden wird.

Eine Bestätigung durch die Hochwassergefahrenkarten steht noch aus.

Vorbehaltlich einer Zustimmung zum 1. Änderungsantrag des Flächennutzungsplanes stimmen wir auch dem beantragten Bebauungsplan zu.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Frau Edith Putschbach

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
03.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

II. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Sachstand:

Im Bebauungsplan sind keine Grundwasserstände für das Planungsgebiet angegeben.

Fachtechnische Beurteilung:

In dem Bebauungsplan sind für das Planungsgebiet maßgeblichen Grundwasserstände anzugeben.

Im Umfeld des Entwurfs des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus – Nord“, Stadtteil Bühl befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 120/115-0, 121/115-4 und 134/115-3 (siehe beiliegende Karte). Für diese Grundwassermessstellen wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchste Grundwasserstände ermittelt (Zeitraum 1980 – 2012).

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
102/115-8	144,80 (am 26.01.2004)	145,99	147,34 (am 11.04.1983)
103/115-2	144,17 (am 22.09.2003)	145,29	146,90 (am 09.03.1987)
146/114-6	142,82 (am 08.07.2002)	144,61	146,31 (am 11.04.1983)

Wir weisen darauf hin, dass die 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.

Zur Abschätzung der Grundwasserstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank anhand von Grundwassergleichenplänen zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

III. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand / fachtechnische Beurteilung:

Dem Vorentwurf sind noch keine ausreichend konkreten Angaben zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung zu entnehmen.

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

Bei einem Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem gehen wir davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit zuvor ausreichend geprüft wurde. Im Zuge der weiteren Planung sind dazu konkrete Aussagen zu treffen.

Sofern eine gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser tatsächlich verbindlich festgeschrieben werden soll, sind dazu im Vorfeld konkrete Aussagen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

bzgl. der prinzipiellen Machbarkeit zu treffen (Versickerungseigenschaften des Bodens, Grundwasserstand, Altlastsituation, usw.)

Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die entsprechenden Maßgaben im Sinne unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ ausreichend berücksichtigt werden.

Hinweis:

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

IV. Altlasten

1. Sachstand:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Feuerwehrgerätehaus Nord“ liegt die Altablagerung „Kähner II“ (Objekt Nr. 00110). In der Zeit von 1968 bis 1972 wurde dort Bauschutt abgelagert.

Die Altablagerung wurde auf Grundlage von Ergebnissen einer Orientierenden Untersuchung im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 2. September 1991 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf dem Beweismiveau BN 2 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

2. Rechtliche Vorgaben:

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.

Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb stets zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen.

3. Stellungnahme:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Nord“ stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über die Altablagerung sind jedoch soweit ausreichend, dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan zugestimmt werden kann. Die Altlast steht der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegen.

Eine Kennzeichnung der Altablagerung „Kähner II“ (Objekt Nr. 00110) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

Im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz des überschüssig anfallenden Erdaushubes / Bauschutts ist jedoch die nachfolgend genannte Auflage in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu übernehmen:

„Anfallender Erdaushub und Bauschutt aus dem Bereich der Altablagerung „Kähler II“ (Objekt Nr. 00110) ist im Hinblick auf Grundlage von Schadstoffuntersuchungen eines für derartige Fragestellungen geeigneten Gutachters/Ingenieurbüros eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung/Entsorgung gemäß § 7 Abs. 3 KrWG zu zuführen. Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu Verfügung zu stellen.“

V. Bodenschutz

Keine Ergänzungen erforderlich.

*B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schützgüter:*

Allgemeiner Hinweis:

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. 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.

I. Oberflächengewässer

Umfang und Detaillierungsgrad:

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Oberflächenwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- *Veränderung der Wasserführung (ggf. auch Trockenlegung) und der Wasserqualität von Oberflächengewässer*
- *Gewässerzerstörung, -verrohrung, -verlegung und -verbauung*
- *Veränderung der Gewässerökologie (Fauna/Flora, Selbstreinigungsvermögen, Geschiebehalt)*
- *Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung)*
- *Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen*
- *Schadstoffeintrag*

II. Grundwasser

1. Umfang und Detaillierungsgrad

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrrätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- *Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)*
- *Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate*
- *Veränderung der Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit des Reliefs*
- *Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten*
- *Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)*
- *Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten*
- *Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu A I. Oberirdische Gewässer:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der durch die Untere Wasserbehörde als Überschwemmungsgebiet im Außenbereich entsprechend § 77 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz (WG) ohne Vorliegen einer Rechtsverordnung nach § 79 WG eingestuft wurde.

Es wurde bereits in Absprache mit dem RP Freiburg / Dienstsitz Offenburg (ehemals Gewässerdirektion) festgestellt, dass die aktuell aufgemessenen Geländehöhen über der für das Überschwemmungsgebiet ausgelegten Wasserspiegelhöhe (147,14 m ü. NN) liegen, das Gebiet somit als Überschwemmungsgebiet faktisch nicht zur Verfügung stehen kann. Es ist daher noch abschließend zu prüfen, ob es sich tatsächlich um ein Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 77 Abs. 1 Nr. 2 WG handelt.

Die Stadt Offenburg nimmt zur Kenntnis, dass nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde davon auszugehen ist, dass eine Überströmung bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis nicht stattfinden wird, dass eine Bestätigung durch die Hochwassergefahrenkarten jedoch noch aussteht und vorbehaltlich einer Zustimmung zum 1. Änderungsantrag des Flächennutzungsplanes auch dem beantragten Bebauungsplan zugestimmt wird.

Sofern es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt, wäre, um den Bebauungsplan zur Rechtskraft bringen zu können, das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 78a Abs. 1 Nr. 1 - 4 WG und das Einvernehmen mit der Wasserbehörde erforderlich.

Eine abschließende Abstimmung mit der Wasserbehörde findet derzeit statt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

Die Angaben zu den Grundwasserständen werden in den Umweltbericht, der einen Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans darstellt, übernommen.
Die Anregung wurde damit aufgenommen.

Die Hinweise zur geplanten Versickerung des Regenwassers werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser in Mulden innerhalb der nördlichen Eingrünung einzuleiten.

Zu den Altlasten:

Der Hinweis zum Umgang mit der bestehenden Altablagerung "Im Kähler" wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan zugestimmt wird.

Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden, soweit sie Aspekte der Planung betreffen, im Umweltbericht abgehandelt.

6.2.12 DB Energie GmbH

Schreiben vom 28.01.2013

Das geplante Bebauungsplangebiet liegt im Bereich 110-kV-Bahnstromleitung 437 Freiburg - Appenweier; Mastbereich 667 – 668. Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifenbereich von je 30 m beiderseits der Trassenachse. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Übernehmen Sie bitte in den Bebauungsplan als Festsetzungen:

1. *Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.*
2. *Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 Meter, vom Mastfundament aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.*
3. *Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.*
4. *Die im Erdreich befindlichen Erdungsbändern (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.*
5. *Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.*
6. *Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. beigefügtem Merkblatt – Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen – einzuhalten.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

7. *Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.*
8. *Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Strassen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.*
9. *Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen – elektrische und magnetische – Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26.BImSchV – vom 16.Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.*
10. *Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV vom 16.Dez.1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 uT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.*
11. *Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.*
12. *Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.*
13. *Wir bitten dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und regen an, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.*
14. *Im Übrigen werden wir unsere Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich darlegen.*

Unter Beachtung vorgenannter Punkte stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Leitungstrasse und der Schutzbereich sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die angegebenen Hinweise und Forderungen sind in den Textteil des Bebauungsplans unter C 1 aufgenommen, soweit sie für die städtebauliche Planung relevant sind. Eine verbindliche Festsetzung dieser Hinweise gemäß § 9 Abs.1 BauGB ist rechtlich nicht möglich. Sie sind bei der Gebäudeplanung und Bauausführung des Feuerwehrgerätehauses weiter zu prüfen und zu berücksichtigen. Die Fest-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Frau Edith Putschbach	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 03.09.2013
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrrätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

setzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gebäudehöhe erfolgten nach nochmaliger Abstimmung mit dem Leitungsträger.

6.2.13 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 03.01.2013
- Ortsverwaltung Bühl, E-Mail vom 07.01.2013
- Feuerwehr Offenburg, Schreiben vom 07.01.2013
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 09.01.2013
- badenova AG & Co. KG, Schreiben vom 21.01.2013
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 22.01.2013

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Gewässer und Bodenschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Naturschutzbund Offenburg

7. Weiteres Verfahren

07.10.2013	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
14.10.2013	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
04.11. – 06.12.2013	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
Anfang 2014	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
März 2014	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
April 2014	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

164/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Frau Edith Putschbach

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
03.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Feuerwehrgerätehaus Nord" in Bühl -
Offenlagebeschluss

8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat von Bühl war bereits bei der Standortsuche einbezogen und hat dem ausgewählten Standort im Norden Bühls am 9.11.2011 zugestimmt. Am 3.06.2013 wurde der aktuelle Stand der Gebäudeplanung in Bühl vorgestellt. Der Ortschaftsrat stimmte der Planung zu.

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich

Anlage 2 Bebauungskonzept

Anlage 3 Bebauungsplan (Verkleinerung)

Anlage 4 Textliche Festsetzungen

Anlage 5 Begründung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und den Umweltbericht je 1x im Originalmaßstab in Farbe.