

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.02.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	17.03.2014	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplans Nr. 6 „Feuerwehrgerätehaus Nord“ in Bühl mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

---

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

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen
- Ziel 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 Geltungsbereichs beträgt damit ca. 0,6 ha.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

### 3. Bebauungskonzept

Die Gebäudeplanung wurde durch den städtischen Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz 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 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 mit der 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.
07.10.2013	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
14.10.2013	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
04.11. – 05.12.2013	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

### 6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 04.11.-05.12.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Nord“

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

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 Anregungen vorgetragen.

## 6.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

### 6.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr

Schreiben vom 11.11.2013

*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 Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Verkehrssicherheit und der Straßenbaugestaltung an diesen Verkehrswegen.*

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir am 22.01.2013 bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir weiterhin wie folgend aufrecht:*

*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.*

*Alle weiteren Belange sind durch die Unteren Verwaltungsbehörden zu prüfen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen zur Planung sind bereits durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt: Die Baugrenzen für das Bauvorhaben sind so festgesetzt, dass der geforderte Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 15 m eingehalten und die Sichtdreiecke an den Ausfahrten freigehalten werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

## 6.2.2 Gemeinsame Stellungnahme

**Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.**

**Landesnatschutzverband Baden-Württemberg**

E-Mail vom 21.11.2013

*Wir bedanken uns für die weitere Beteiligung am Verfahren und dafür, dass einige Anregungen übernommen wurden. Die BUND-Ortsgruppe Offenburg und der LNV-Arbeitskreis Ortenau 5 geben eine gemeinsame Stellungnahme ab.*

*Bei der LNV-Stellungnahme vom 11.01.2013 haben wir u.a. darum gebeten, „für die Gebäudeplanung vorzugeben, dass Nisthilfen in die Gebäudehülle integriert werden, z.B. für Mauersegler, Fledermäuse und Dohlen“. Im Schreiben vom 30.10.2013 wird uns jetzt mitgeteilt, dass das Anbringen von Nisthilfen direkt am Feuerwehrgebäude „wegen Unruhe und Lärmbeeinträchtigung“ nicht für sinnvoll gehalten wird. Dem möchten wir widersprechen und im Fortgang begründen.*

*Für den sehr gut ausgearbeiteten Umweltbericht zum Bebauungsplan bedanken wir uns ausdrücklich. Der Gutachter geht vertieft auf die Örtlichkeit ein, wie wir es selten vorgelegt bekommen und macht sinnvolle Vorschläge für die Pflegemaßnahmen. Der Gutachter beschreibt auf Seite 30, dass im Untersuchungszeitraum keine Eidechsen gefunden wurden - ein erschreckendes Bild über den Zustand unserer Natur am Dorfrand. Weiter beschreibt er, dass mit Zauneidechsen während den Bauarbeiten gerechnet werden muss. Im Umkehrschluss dazu sind wir der Meinung, dass im südwestlichen Bereich eine Trockenmauer sinnvoll wäre, dann besteht die Möglichkeit, dass Eidechsen in ihre angestammte Heimat zuwandern und ein Kleinbiotop vorfinden.*

*Auf Seite 16 wird beschrieben, dass im Plangebiet keine Quartiere oder Wochenstuben für Fledermäuse vorhanden sind, das Plangebiet aber eine Nahrungsfläche darstellt. Viele europäische Fledermausarten sind in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen und einige Arten sind stark bedroht. In fast allen europäischen Ländern sind Fledermäuse durch regionale, nationale und internationale Gesetzgebungen oder Abkommen wie z.B. FFH-Richtlinie, Bonner Konvention usw. geschützt.*

*Das Erreichen und der Erhalt des günstigen Erhaltungszustandes von Fledermäusen setzen voraus, dass Reproduktions- und Ruhestätten angeboten werden. In Europa lebt ein hoher Prozentsatz der Fledermausarten zumindest einen Teil des Jahres in Gebäuden. Um das Schutzgut biologische Vielfalt zu unterstützen schlagen wir deshalb nochmals vor, Nisthilfen in die Gebäudehülle einzubauen - ohne Unterbrechung des Wärmeschutzes. Für Fledermäuse kann die Südseite genutzt werden, sie sind Wärme liebend. (Der Architekt kann – er braucht nur die klare Vorgabe des Auftraggebers; siehe Blutbuche beim Schwimmbad)*

*Die gleiche Wohnungsnot betrifft auch Mauersegler und Mehlschwalben. Für die Mauersegler bietet sich die West- oder Nordseite an, sie würden durch zu viel Wärme im Brüten gestört. Der Gutachter hat Mehlschwalben beobachtet, auch für sie kann der Architekt entsprechend überdachte Nistplätze planen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

*Aus den vorgelegten Plänen ist ersichtlich, dass drei Gebäudeseiten überwiegend nur als Parkflächen werden. Die Stadtverwaltung hat als Untere Naturschutzbehörde bei eigenen Vorhaben eine herausragende Stellung für die Erhaltung der biologischen Vielfalt. Die Vorbildfunktion kann nicht deutlich genug hervorgehoben werden. Bei einem Kostenvolumen von 1,6 Millionen macht es sich überregional sehr gut, auch für Fledermäuse und Brutvögel Wohnmöglichkeiten zu schaffen.*

*Das Bauvorhaben liegt an der Grenze zum FFH-Gebiet Kammbachsenke. Als Ausgleichsmaßnahme schlagen wir vor, eine Ackerfläche in der Kammbachsenke in eine Wiese umzuwandeln.*

*Wir bitten darum, dass unsere Vorschläge als Modellvorhaben umgesetzt und die im Gutachten vorgeschlagenen Pflegemaßnahmen an qualifizierte Pflegekräfte vergeben werden. Bei dieser Gelegenheit erinnern wir nochmals an eine gebotene Mitgliedschaft im Landschaftserhaltungsverband Ortenau e.V. <http://lev.ortenaukreis.de/> Die Umsetzung der Maßnahmen sollte in zeitlichem Abstand (3 Jahre?) einem Monitoring (Absatz 7, Seite 46) unterzogen werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen basiert auf der im Umweltbericht dargelegten Gegenüberstellung des geplanten Eingriffs in Natur, Landschaft und Arten sowie dem zugeordneten Ausgleich. Daher sind Maßnahmen für Arten, deren Vorkommen im Plangebiet entweder nicht nachgewiesen werden konnte, oder die durch die Planung nach gutachterlicher Aussage nicht beeinträchtigt werden, gesetzlich nicht notwendig. Die Förderung bestimmter bedrohter Arten wie Zauneidechsen, Fledermäusen und bestimmter Vogelarten wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Diese ist jedoch nicht Aufgabe einer Ausgleichskonzeption für ein bestimmtes Vorhaben, das diese Arten nicht beeinträchtigt. Die Anregung wird daher im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Die Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde sind für die Gemarkung Offenburg beim Landratsamt Ortenaukreis / Amt für Umweltschutz angesiedelt. Die Stadt Offenburg nimmt lediglich für die Ausweisung und Betreuung der Naturdenkmale die Aufgabe einer Unteren Naturschutzbehörde wahr.

Der Umfang der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen beruht auf der im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, einer artenschutzrechtlichen Prüfung und einer 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 an einem Grabenabschnitt kartierten Nachtkerzenschwärmer vorgesehen. Da sich diese Maßnahme für den Artenschutz in direkter Nachbarschaft zum Eingriff realisieren lässt und sich damit zusammen mit den geplanten Maßnah-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

men im Geltungsbereich der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope vollständig kompensieren lässt, wurde auf die Umwandlung eines Ackers in eine Wiese im FFH-Gebiet „Kammbachniederung“ verzichtet. Demgegenüber stehen darüber hinaus die Interessen der Landwirtschaft (siehe auch 6.2.3). Die entsprechende Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

Dem Vorschlag, die beschriebenen Maßnahmen als Modellvorhaben umzusetzen, kann im Zuge der Herstellung der dem Eingriff zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprochen werden. Gleichwohl ist die Stadt Offenburg bemüht, bei ihren Planungen und Vorhaben die Belange des Natur- und Artenschutzes angemessen zu berücksichtigen. Möglichkeiten zur Förderung des Artenschutzes werden daher unabhängig vom geplanten Vorhaben geprüft. Die Anregung wird damit teilweise berücksichtigt.

Die fachgerechte Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen wird durch das im Umweltbericht dargelegte Monitoringkonzept gewährleistet. Eine Überprüfung im zeitlichen Abstand von 3 Jahren wird als sinnvoll erachtet. Die Anregung wird damit aufgenommen.

Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen ist im vorliegenden Fall Aufgabe der Stadt. Eine Mitgliedschaft im Landschaftserhaltungsverband Ortenau e.V. als zusätzlich zwischengeschaltete Organisationseinheit wird hierzu nicht als notwendig und sinnvoll erachtet. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

## **6.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft**

Schreiben vom 05.12.2013

*Wir haben mit Schreiben vom 24.01.2013 bereits Stellung zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Nord“ bezogen. Wir halten die seinerzeitige Stellungnahme in vollem Umfang aufrecht.*

*Nach der vorliegenden Fassung beläuft sich die überplante Fläche, die als landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen wird, auf 6.263 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan hat gegenüber der mit dem Schreiben vom 21.12.2012 übersandten Fassung eine erhebliche Erweiterung nach Nordwesten und Südwesten erfahren. Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden (Landschaftsplan 2004, Karlsruhe Plansatz 3.3.2.).*

*Das überplante Grundstück FlSt.Nr. 112/8 wird von 5 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet, die diese Fläche zum Ackerbau (überwiegend Körnermais) und als Grünland nutzen. Weiterhin führt die Überplanung zur Zerschneidung von Bewirtschaftungseinheiten. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

*Als Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes werden unter Nr. 4.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan die ökologische Grabenaufwertung auf dem städtischen Grundstück festgelegt. Durch diese Ausgleichsmaßnahme werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht. Belange der Landwirtschaft werden daher durch die Ausgleichsmaßnahme nicht tangiert.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung im Dezember 2012 wurde mit Hilfe eines Bebauungskonzept-Plans und eines Erläuterungstextes durchgeführt. Aus diesen Unterlagen war ersichtlich, dass für die Anlage des Feuerwehrgerätehauses ca. 3 500 m<sup>2</sup> erforderlich werden und dazu die Flächen für die Eingrünung gerechnet werden müssten. Die 3-seitige Eingrünung des Baugrundstücks war zeichnerisch sehr großzügig dargestellt, ihre aufgrund von Umweltbelangen erforderliche Größe war noch nicht bekannt. Erst in der Rechtsfassung des Bebauungsplans und des Umweltberichts, die für die förmliche Offenlage erarbeitet wurden, konnte der Flächenbedarf abschließend beziffert und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt werden. Der Geltungsbereich von 6 263 m<sup>2</sup> beinhaltet eine Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehrgerätehaus" von 5 081 m<sup>2</sup>, in der die Baufläche und die Eingrünung von 2000 m<sup>2</sup> enthalten sind, sowie ein Abschnitt der bestehenden B 33 (1 181 m<sup>2</sup>). Eine "erhebliche Erweiterung" gegenüber den früher gemachten Angaben hat also nicht stattgefunden.

Für das geplante Baugebiet werden derzeit als Wiesen genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Bei der geplanten Gebietsausweisung handelt es sich nicht um ein 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 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 aus, 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 umwegig gewesen wäre und kein direkter Anschluss an eine übergeordnete Straße bestand. Auch sprachen feuerwehrorganisatorische Gründe dafür, den Standort einer der Ortschaften zuzuordnen, aus denen sich die den Standort nutzenden Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr rekrutieren.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

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 Stadt ist generell bemüht, den von einem geplanten Baugebiet betroffenen Pächtern landwirtschaftlicher Flächen Ersatzflächen anzubieten.  
Die Anregung wird damit aufgenommen.

Die Anmerkungen zur Ausgleichsmaßnahme am Graben werden zur Kenntnis genommen.

## 6.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 03.12.2013

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

### *I. Oberirdische Gewässer*

*(Siehe Merkblatt „Bebauungsplan“, Kapitel 2)*

#### *1. Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich*

##### *1.1 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.*

*Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) gehört der Planungsbereich aktuell zur „Fläche für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (Bestand)“. Im Rahmen der Voranhörung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf wurden durch die Antragstellerin bereits Vermessungsdaten in Verbindung mit Wasserspiegellagen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses der Kinzig vorgelegt. Diesen Erläuterungen ist zu entnehmen, dass die ermittelten Geländehöhen > 147,37 m ü NN über der vom RP Freiburg, Dienstsitz Offenburg ermittelten Höhe des Wasserspiegels im Überschwemmungsfall (für HQ<sub>100</sub> bei 147,14 m ü NN) liegen.*

*Des Weiteren liegen uns zwischenzeitlich die Grundlagendaten der Hochwasserrisikokarten vor, welche diese Einschätzung bestätigen.*

*Nach aktuellem Kenntnisstand ist deshalb davon auszugehen, dass sich die Planfläche außerhalb des Bereiches befindet, der bei funktionierenden Schutzeinrichtungen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) von Kinzig bzw. Offenburger Mühlkanal überschwemmt und durchflossen würde. **Damit liegt das Vorhaben, wie in den Antragsunterlagen beschrieben, außerhalb des kraft Gesetz geltenden Überschwemmungsgebietes.***

*Für die Aufnahme der Erweiterungsfläche in den Flächennutzungsplan wurde deshalb bereits das Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

*Dennoch können Ereignisse wie das Versagen der Schutzeinrichtung oder Abflüsse über einem hundertjährigen Hochwasser Überschwemmungen zur Folge haben und führen in begrenztem Umfang zu einer Einstufung als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich, (siehe auch 1.2.1.1)*

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

*1.2.1 Bauen am Gewässer sowie in natürlichen/fachtechnisch abgegrenzten Überschwemmungsgebieten*

*1.2.1.1 Art der Vorgabe*

*Durch die Novellierung des Landeswassergesetzes vom 22. Dezember 2003 wurde in § 80 WG die „hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich“ definiert. Gemäß Absatz 1 sind dies Flächen, die*

*1. bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzeinrichtungen bestehen, oder*

*2. die bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.*

*In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.*

*In Gebieten mit Schutzeinrichtungen gegen ein mindestens hundertjähriges Hochwasserereignis gilt für Anlagen der Gefährdungsstufe D: Für Neuanlagen:*

*Die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS sind nach der fachtechnischen Abgrenzung zu erfüllen.*

*Das Land ist derzeit dabei, die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchzuführen und in sogenannten Hochwassergefahrenkarten darzustellen. Im Zuge dieser Erstellung werden auch die Kinzig und der Offenburger Mühlbach berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass das Abgrenzungsgebiet zumindest bereichsweise als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzustufen ist. Es sind daher die o.g. Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen.*

*Nach unserer Kenntnis sind für die geplante Maßnahme gegen hundertjährige Hochwasserereignisse ausreichende Schutzeinrichtungen vorhanden.*

*In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Regelungen zu treffen:*

*« Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden, »*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

*1.1.3 Rechtsgrundlagen: §§76, 77WHG; §80WG; § 10 Abs. 4 VAwS, § 28 Abs. 2 VAwS; § 1 Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 Nr. 1 u. 7 BauGB; § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB*

*1.1.4 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)*

*Siehe 1.2.1.1*

*2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan*

*Bei einer Geländeauffüllung des Abgrenzungsgebietes bis zu einem Niveau das eine Hochwassersicherheit bis zu HQ100 gewährleistet, sind die Kriterien für „hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich“ nicht mehr gegeben. Daher sind in diesem Falle auch die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 VAwS nicht mehr zu erfüllen.*

*Sollte sich durch die Geländeauffüllung eine veränderte Abflusssituation ergeben, so ist diese zu berücksichtigen. Aus der Geländeauffüllung dürfen keinesfalls nachteilige Auswirkungen für Dritte entstehen.*

*II. Abwasserentsorgung*

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan*

*Gemäß dem Entwurf ist es vorgesehen, das Niederschlagswasser des Gebiets gedrosselt in den bestehenden Graben entlang der B3 einzuleiten. Wir gehen davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Grabensystems zuvor ausreichend geprüft wurde.*

*Bezüglich der Regenrückhaltemulden weisen wir vorsorglich darauf hin, dass es sich hierbei in erster Linie um Anlagen der Siedlungsentwässerung handelt. Gemäß den Angaben des Bebauungsplans liegen die Mulden in der Ausgleichfläche für den Ausgleich des Eingriffs in die Landschaft. Bei der naturnahen Gestaltung der Mulde ist darauf zu achten, dass die Funktionalität der Anlage dauerhaft gesichert ist.*

*III: Altlasten*

*Die aus Sicht der Altlastenbearbeitung erforderlichen Hinweise einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Entsorgung der im Bereich der Altablagerung „Kähler II“ (Objekt Nr. 00110) anfallenden Erdaushub- und Bauschuttmaterialien sind in den textlichen Festsetzungen + örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans unter Punkt D (Hinweise) übernommen worden.*

*Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen zur Einschätzung der Hochwassergefährdung aufgrund der Grundlagendaten zu den Hochwasserrisikokarten und die damit einhergehende Aussage, dass das Vorhaben außerhalb des kraft Gesetzes geltenden Überschwemmungsgebietes im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers liegt, werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß Schreiben des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 17.12.2013 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Offenburg liegt die Fläche jedoch formal in dem nach Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet "Griesheim/ Offenburger Mühlbach". Nach § 2 der Rechtsverordnung bedarf u.a. die Herstellung von Bauten einer wasserrechtlichen

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

Genehmigung. Weiter müssen für den Bereich der Bauleitplanung gemäß dem zwischenzeitlich neu gefassten § 78 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz WHG die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung erbracht sein. Die hier erforderliche förmliche Zustimmung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist in Aussicht gestellt und wird bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans eingeholt.

Die Ausführungen speziell zu hochwassergefährdeten Gebieten im Innenbereich bei Versagen von Schutzeinrichtungen oder Abflüssen über einem 100-jährlichen Hochwasser werden zur Kenntnis genommen. Die angeregte Aufnahme eines Hinweises auf die Hochwassergefährdung und die Berücksichtigung von technischen Anforderungen nach der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS) in den Bebauungsplan wird berücksichtigt, die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt "Hinweise" ergänzt.

Die Ausführungen zur Abwasserentsorgung und zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen.

## 6.2.5 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 11.11.2013
- badenova, Schreiben vom 11.11.2013
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 11.11.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, 25.11.2013
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.11.2013
- Elektrizitätswerk Mittelbaden, Telefonat vom 03.12.2013

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaftlich, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 52 – Gewässer und Boden
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- DB Energie GmbH
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
- Naturschutzbund Offenburg

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/14

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.01.2014

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

## 7. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Planänderung führen würden, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Durch ortsübliche Bekanntmachung erlangt er dann verbindliche Rechtskraft, wobei zuvor noch die 1.Änderung des Flächennutzungsplans abzuschließen ist.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

26.02.2014	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
17.03.2014	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Ende 2014	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft

## 8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat von Bühl hat der Planung bereits zur Offenlage zugestimmt.

### Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Satzung
3. Bebauungsplan (verkleinert)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung

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