

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung, Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	08.12.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	15.12.2014	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Der schwarze Haag“ in Zunsweier mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Schwarzer Haag“ herbeizuführen. Die Änderung des Bebauungsplans soll die Erweiterung des Firmengeländes von bereits ansässigen Betrieben ermöglichen.

Der Bebauungsplan führt auf der Erweiterungsfläche im Norden des Gewerbegebietes die bisherigen Festsetzungen fort, ergänzt mit der Vorschrift zur Dachbegrünung und den Vorschriften zur Entwässerung der Grundstücke. Die bisherige Eingrünung im Norden wird am neuen Ortsrand wieder hergestellt. Der Ausgleich für die Erweiterungsfläche wird teilweise innerhalb des neuen Ortsrandes und südlich der Ortslage auf der Gemarkung Zunsweier hergestellt.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wird in Kapitel 8 ausführlich dargestellt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Nr. 4: „Weiterentwicklung der wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen am Standort Offenburg.“
- Nr. 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Nr. 6: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

### 3. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Bei den ortsansässigen Firmen im Nordosten des Gewerbegebiets „Der schwarze Haag“ in Zunsweier besteht der Bedarf, ihre Betriebsflächen nach Norden zu erweitern. Diesen Unternehmen soll eine Erweiterung ermöglicht werden, um so ihren Betrieb am Standort Offenburg zu sichern.

Aus diesen Gründen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Der Schwarze Haag“ nach Norden erweitert werden und ein Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans gefasst werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Betriebserweiterungen im Rahmen einer Fläche von rund 2 ha zu schaffen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 25.09.2014
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung, Offenlagebeschluss

## 4. Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsflächen sind im laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Erweiterung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weitere erforderliche Schritte im FNP-Verfahren sind die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg und die Bekanntmachung des Planes.

## 5. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

Die Erweiterungsfläche schließt im Norden des Gebietes an den Bestand an und setzt im Wesentlichen die bisherige gewerbliche Nutzung fort. Auf einem schmalen Anteil der Fläche soll entlang der Kreisstraße eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden, die für einen möglichen Feuerwehrstandort „Süd“ vorgehalten wird, die restliche Fläche soll als „Gewerbegebiet“ (GE 1) festgesetzt werden. Die Tiefe der Fläche ist auf die Anforderungen der Feuerwehr abgestimmt. Durch den direkten Anschluss der Betriebsflächen an den Bestand und deren funktionalen Zusammenhang wird die Verlegung des Eingrünungstreifens nach Norden an den neuen Rand des Gewerbegebietes erforderlich.

Weiter soll der bestehende Bebauungsplan im Bereich der Kreuzung K5326 / K5331 und entlang der K5326 innerhalb der dargestellten Straßenverkehrsfläche an die aktuell vorliegende Straßenausbauplanung angepasst werden. Aufgenommen wird der zurzeit im Bau befindliche Kreisverkehr, sowie ergänzend der Radweg im Westen entlang der K5326. Entsprechend wurde die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angepasst und die Abstände der Baugrenzen entlang der Kreisstraße neu vermasst. Inhaltliche Änderungen werden im Bestandsgebiet nicht vorgenommen.

## 6. Städtebauliches Konzept

Die Erweiterungsfläche für die in Kapitel 2 genannten Betriebe beträgt einschließlich der Gemeinbedarfsfläche rund 2 ha. Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, da die gewerblichen Erweiterungsflächen über die bestehenden Betriebsgrundstücke erschlossen sind. Die Gemeinbedarfsfläche wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt von der Kreisstraße aus erschlossen.

Die Ausweisung eines Standortes für die Feuerwehr auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine längerfristige Vorsorgeplanung, die künftige organisatorische Entscheidungen nicht vorwegnimmt. Die Lage des Standortes ist aus feuerwehrfachlicher Sicht sehr gut geeignet für den Süden von Offenburg, da er eine gute Erreichbarkeit der zu versorgenden Gebiete Elgersweier und Zunsweier (10 min. Regel) bietet und auch eine

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

gute überregionale Anbindung ermöglicht. Hinsichtlich der Eignung sind derzeit keine gleichwertigen oder besser geeigneten Standorte bekannt.

Die bestehende Eingrünung des nördlichen Ortsrandes soll verlegt und künftig wieder am Nordrand des Gewerbegebietes als Ortsrandeingrünung vorgesehen werden. Zusätzlich übernimmt die neue Eingrünung auch eine Ausgleichsfunktion und dient als Abstandsfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Flächenerweiterung wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Um den Umfang des geplanten Eingriffs sowie der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bestimmen zu können, wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenkartierung durchgeführt.

Die erforderlichen Grundstücke sind weitgehend im städtischen Eigentum. Die verbleibenden privaten Grundstücke sollen durch die Stadt bzw. durch die angrenzenden Betriebe erworben werden. Die Kaufverhandlungen sind bereits im Gange.

## 7. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

05.05.2014	Vorberatung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
02.06.2014	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
25.08. – 01.10.2014	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
22.09. – 07.10.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

## 8. 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 22.09. bis 07.10.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans "Schwarzer Haag" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

### 8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

### 8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlicher Belange

#### 8.2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 28.08.2014

*Im Bereich der geplanten Erweiterung befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.*

*Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur 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 Neubaugebietes 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.*

*Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.*

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen.*

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 25.09.2014
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung, Offenlagebeschluss

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Eigentümer der Grundstücke weitergeleitet.

### **8.2.2 Terranets bw GmbH**

E-Mail vom 01.09.2014

*In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.*

*Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen der terranets bw GmbH entnehmen können, verlaufen nordöstlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Schwarzwaldleitung DN 300 MOP 50 bar, der terranets bw sowie parallel dazu verlegte tnbw-Telekommunikationskabel.*

*Sollte sich Ihre Planung in diesen Bereich weiterentwickeln, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Schreiben vom 08.09.2014

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Der schwarze Haag" soll um rund 2 ha im Norden erweitert werden. Der erweiterte Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.*

*Durch das Plangebiet werden ca. 2 ha landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen. 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 (Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Plansatz 2.3.1.4 und 5.3.2).*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

*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. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben.*

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

*Vom Verlust dieser Flächen sind 3 landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Flächen als Ackerflächen mit überwiegend Getreide- und Körnermaisbau nutzen. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.*

*Das Planungsgebiet wird im Norden 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. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.*

*Hinsichtlich des Umweltberichtes/Scoping 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 Untersuchungsumfanges 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.*

*Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit noch nicht festgelegt, da der Umweltbericht noch erstellt werden muss.*

*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 für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt auszuschließen*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

*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*
- *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 Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope erforderlich.*

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Bebauung im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche ist durch den Erweiterungsbedarf der angrenzend bereits vorhandenen ortsansässigen Firmen begründet. Eine Verlagerung in Bereiche, in denen landwirtschaftlich weniger hochwertige Böden beansprucht würden, ist daher unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die betroffenen Firmen nicht zumutbar. Die Stadt Offenburg ist jedoch generell bemüht, betroffenen Landwirten Ersatzflächen anzubieten, soweit städtische Flächen zur Verfügung stehen.

Der geforderte Schutzabstand zwischen Baugebietserweiterung und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Ilse Schaumburg	82-2412	25.09.2014

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung, Offenlagebeschluss

---

Es ist zutreffend, dass das Baugesetzbuch die Belange der Landwirtschaft nicht unter die Umweltbelange fasst, sondern als separaten Belang zur Abwägung stellt. Bei der Umweltprüfung geht allerdings auch die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als eine von vier zu prüfenden Bodenfunktionen in die Bewertung mit ein. Der Anregung wird somit entsprochen.

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen entspricht den gesetzlich definierten Pflichten. Soweit möglich wurden die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich, beispielsweise innerhalb der Abstandsflächen zur Landwirtschaft untergebracht und damit der Anregung gefolgt. Um jedoch die gesetzlichen Anforderungen an den naturschutzrechtlichen Ausgleich ausreichend zu erfüllen, müssen zusätzliche Flächen für den Ausgleich herangezogen werden, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Im Grundsatz wird die Umsetzung auf Waldflächen und entlang von Gewässerläufen als sinnvoll erachtet. Für andere Plangebiete wurden in Offenburg auch bereits Ausgleichsmaßnahmen auf Waldflächen durchgeführt. Eine Waldumwandlung an anderer Stelle stellt für sich jedoch einen neuen Eingriff dar und ist dann ebenfalls entsprechend auszugleichen. Unter anderem wären dann an anderer Stelle Aufforstungsmaßnahmen vorzusehen, die ebenfalls die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Grundstücke nach sich ziehen können. Gewässerrenaturierung wurde in großem Umfang bereits am Mühlbach betrieben. Sämtliche daraus anrechenbaren Flächenanteile wurden bereits für den naturschutzrechtlichen Ausgleich mehrerer anderer Baugebiete herangezogen.

In Naturschutzgebieten, wie auch bei bestehenden Biotopen und bestehenden echten Streuobstbeständen sind die Möglichkeiten zur naturschutzfachlichen Aufwertung äußerst begrenzt, da hier meist schon sehr hochwertige Flächen vorhanden sind und dadurch die zum Ausgleich benötigte Flächengröße unverhältnismäßig ansteigen müsste. Die Suche nach Ausgleichsflächen in Natura 2000-Gebieten wird prinzipiell als sinnvoll erachtet. In den Natura 2000-Gebieten werden sehr viele Flächen von Landwirten wie in den außerhalb liegenden Bereichen bewirtschaftet. Hier ist die Betroffenheit also ähnlich wie außerhalb, zumal die Landwirtschaft in ihrer jeweiligen Bewirtschaftungsform in diesen Gebieten Bestandsschutz genießt und daher die Grundstücke nur zögernd abgibt. Dennoch wurde in diesem Fall auf eine innerhalb eines FFH-Gebiets liegende teilweise ackerbaulich genutzte Fläche zurückgegriffen, die nun extensiviert wird. Die Anregung wurde damit aufgenommen. Das grundsätzliche Aussparen landwirtschaftlicher Grundstücke der Vorrangstufe I oder II kann nicht erfolgen, da auf Gemarkung der Stadt Offenburg praktisch nur entsprechende Vorrangstufen anzutreffen sind.

Der Vermeidung von Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wurde, soweit es unter Berücksichtigung anderer Belange möglich war, Rechnung getragen, indem Ausgleichsmaßnahmen vorrangig im geforderten Abstandstreifen im Geltungsbereich sowie innerhalb eines FFH-Gebiets entwickelt wurden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 25.09.2014
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung, Offenlagebeschluss

Die dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen ist Bestandteil der Festsetzungen und wird durch Monitoring-Maßnahmen überwacht und damit sichergestellt. Der Anregung wird damit entsprochen.

## 8.2.4 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 08.09.2014

*Gerne teilen wir unsere Auswertung mit:*

- *Gegen die genannte Änderung dieses Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.*
- *Der Bereich ist unsererseits erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt.*
- *Ob die Erstellung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird kann erst entschieden werden, wenn uns Detailinformationen zur geplanten Änderung vorliegen.*
- *Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungstrassen im Bereich der Erweiterung ersichtlich sind, erhalten Sie als Anlage.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird davon nicht berührt.

## 8.2.5 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 09.09.2014

*Zur vorliegenden 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Der schwarze Haag“ ergeben sich aus unserer Sicht keine Einwendungen. Auf folgende Punkte möchten wir jedoch hinweisen:*

*Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke*

*Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftsatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Da sich die bisherige Straßenerschließung nicht ändert, wird die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

## 8.2.6 Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Schreiben vom 10.09.2014

1. *Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:*
  - 1.1. *Art der Vorgabe*  
*Schutz von Kulturdenkmalen*
  - 1.2. *Rechtsgrundlage*  
*Denkmalschutzgesetz, insbes. §§ 3, 8 und 20 DSchG*
  - 1.3. *Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)*  
*Einzelfall-Entscheidung im denkmalrechtlichen Verfahren*
2. *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:*  
*Keine*
3. *Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:*  
*Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:*  
*Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 07611208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 25.09.2014
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung, Offenlagebeschluss

## 8.2.7 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 10.09.2014

*Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:*

*Die Planung, mit der die Stadt Offenburg mehreren hier bereits ansässigen Unternehmen eine betriebliche Erweiterung ermöglichen möchte, wird begrüßt. Damit kann ein maßgeblicher Beitrag zur Zukunftssicherung der Unternehmen am Standort Offenburg geleistet werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 8.2.8 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 16.09.2014

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:*

*Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Zunsweier. Bei Bau und Ausführung sind die einschlägigen Verordnungen und die Bestimmungen der hierfür geltenden Schutzgebietsverordnung zu beachten.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden nachrichtlich in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, und im Plan dargestellt.

## 8.2.9 Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt

Schreiben vom 29.09.2014

*Das Vorhaben liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der K 5326.*

*Es gilt das Anbauverbot nach § 22 Abs. 1 StrG. Die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze muss einen Abstand von 15 m zur Kreisstraße aufweisen. Direkte Zufahrten zur Kreisstraße sind nicht erlaubt.*

*Weitere Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden nicht geltend gemacht.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Abstimmung mit dem Straßenbauamt im Bereich der Erweiterungsfläche hat ergeben, dass für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr eine Abweichung bzw. Ausnahme von der Anbaubeschränkung des § 22 Abs. 1 Straßengesetz (StrG) möglich ist, wenn, wie vorliegend der Fall, Gründe des Allgemeinwohls diese Abweichung erfordern. Die festgesetzte Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche stellt eine Vorsor-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

geplanung dar, die künftig noch abzustimmen ist. Zurzeit liegen weder Lage noch Breite einer möglichen Zufahrt fest. Bei der künftigen Konkretisierung und Realisierung des Vorhabens wird das Straßenbauamt erneut eingebunden.

Die Forderung des Straßenbauamtes nach dem Abstand der Baugrenze über 15 m von der Kreisstraße kann auf der Erweiterungsfläche des GE 1 erfüllt werden.

## 8.2.10 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Schreiben vom 30.09.2014

*Die BUND-Ortsgruppe ist grundsätzlich gegen weitere Flächenverbräuche und gegen weitere Zersiedlung unserer Landschaft. Einer Erweiterung der Gewerbefläche in Zunsweier können wir dennoch zustimmen, da es sich um Erweiterung der Firmengelände von dort ansässigen Firmen handelt und keine weiteren Erschließungsstraßen notwendig sind.*

*Jedoch ist für uns als Kompensation für den Flächenverbrauch ein ökologischer Ausgleich unverzichtbar. Neben der Eingrünung der neuen Gewerbeflächen im Norden durch Hecken müssen weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.*

*So sollte das Regenwasser der Dachflächen in einen Versickerungsgraben geleitet werden. Zur Verbesserung der Situation der Vögel und Fledermäuse fordern wir eine Anlegung einer Streuobstwiese, die mindestens 10 Prozent der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes umfasst. Auch ist dies eine Kompensation für den Wegfall der Pferdeweide in der Erweiterungsfläche. Diese zusätzliche ökologische Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese sollte zwischen vorhandener B33 und der neuen Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes liegen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die grundsätzlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen entspricht den gesetzlich definierten Pflichten. Eine Eingrünung der neuen Gewerbeflächen in Richtung Norden ist vorgesehen. Die Anregung wird damit aufgenommen.

Das nicht verschmutzte Regenwasser von Dachflächen ist dezentral auf dem jeweiligen Betriebsgelände zu versickern. Nur wenn eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Albert-Einstein-Straße eingeleitet, wofür Einleitungsbeschränkungen zu beachten sind. Einzelheiten werden nicht im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt sondern im Entwässerungsgenehmigungsverfahren.

Art und Größe der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach dem Eingriff bzw. dem hierfür benötigten Ausgleich. Dieser wurde, was die Biotope betrifft, rechnerisch entsprechend den Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) ermittelt und bilanziert. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zum einen mit einem neuen Gehölzstreifen

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 25.09.2014
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung, Offenlagebeschluss

zur Eingrünung des neuen Ortsrandes hergestellt, der zum Teil den entfallenden Gehölzstreifen am alten Ortsrand ersetzt. Eine zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche in Form einer neu anzulegenden Streuobstwiese wird auf einem städtischen Grundstück auf Gemarkung Zunsweier, allerdings südlich der Ortslage, hergestellt. Die genaue Lage ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Anregung wird damit teilweise entsprochen.

## 8.2.11 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

E-Mail vom 29.09.2014

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

### 1.1 Art der Vorgabe

A.) *Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Albert-Einstein-Straße einzuleiten, wofür Einleitungsbeschränkungen zu beachten sind, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen.*

B) *Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Albert-Einstein-Straße einzuleiten.*

C) *Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.*

### 1.2 Rechtsgrundlage

A) *§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, § 8 Abs. 1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung*

B) *Anschluss- und Benutzungszwang bzw. Befreiung hiervon: § 3 bzw. §5 der Abwassersatzung der Stadt Offenburg*

C) *§ 2 (2) und (4) sowie § 12 AbwS*

### 1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Keine

2. *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.*

*Derzeit keine Planung und Maßnahmen*

3. *Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

Keine

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 25.09.2014
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung, Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Vorgaben des Abwasserzweckverbandes sind in die Vorschriften des Bebauungsplanes (Kapitel D 3) eingeflossen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**8.2.12 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**  
E-Mail vom 01.10.2014

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

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

*I. Oberflächengewässer*

*Sachstand*

*Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen wird durch die geplante Fläche der Gewässerrandstreifen des „Zunsweierer Dorfbaches“ berührt (Gewässer II. Ordnung).*

*Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) grundsätzlich ab Böschungsoberkante eine Breite von mindestens 10 m im Außenbereich bzw. mindestens 5 m im Innenbereich.*

*Fachtechnische Beurteilung*

*Entlang des „Zunsweierer Dorfbaches“ sind in den betroffenen Bebauungsplänen beidseitig „Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WG“ mit einer Breite von mindestens 5 m (Innenbereich) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen.*

*Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 Abs. 2 WG Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.*

*In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 Abs. 3 WG verboten:*

- 1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,*
- 2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,*
- 3. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- 4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,*
- 5. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
- 6. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 25.09.2014
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung, Offenlagebeschluss

*7. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.*

*Mit der Ausweisung des Gewässerrandstreifens im Bebauungsplan und der damit verbundenen Übernahme der oben genannten Verbote wird den Vorgaben des Wasserhaushalts- und des Wassergesetzes Rechnung getragen.*

*Wir empfehlen den Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche zu erwerben.*

*Gegebenenfalls kann diese Fläche sowie deren Pflege bzw. Unterhaltung durch privatrechtliche Vereinbarung den Angrenzern überlassen werden.*

*Hinweis*

*Die zuständige Behörde kann gemäß § 29 Abs. 4 WG eine widerrufliche Befreiung von einem der aufgezählten Verbote erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die genannten Schutzfunktionen erfüllt.*

*II. Grundwasserschutz*

*Sachstand*

*Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Der schwarze Haag“ beschlossen. Die Fläche befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg. Des Weiteren sind im Bebauungsplan keine Grundwasserstände für das Planungsgebiet angegeben.*

*Fachtechnische Beurteilung*

*In den Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass sich das Baugebiet in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg befindet. Hierdurch können sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes ergeben.*

*Auf die Beachtung der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ ist ausdrücklich hinzuweisen. Ebenso sind in den Bebauungsplan die für das Planungsgebiet maßgeblichen Grundwasserstände anzugeben.*

*Im Umfeld des Entwurfs des Bebauungsplans 9. Änderung des Gewerbegebiet Elgersweier befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 133/115-9 und 132/115-4 (siehe beiliegende Karte). Für diese Grundwassermessstellen wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

	niedrigster Grundwasserstand (m+NN)	mittlerer Grundwasserstand (m+NN)	höchster Grundwasserstand (m+NN)
133/115-9	152,65 (am 15.11.1976)	154,19	158,12 (am 06.04.2009)
132/115-4	158,51 (am 09.09.1991)	159,40	160,49 (am 07.02.1977)

*Wir weisen darauf hin, dass die in 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 Grundwassermessstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenpläne zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.*

*Im Kapitel 2.4 Wasser - vorliegende Untersuchungen wird darauf verwiesen, dass vom Ingenieurbüro Seitz die Beseitigung des Regenwassers geprüft wurde. Wir gehen davon aus, dass in diesem Zusammenhang die Rahmenbedingungen für Versickerungsanlagen vor Ort geprüft wurden. Es ist zu prüfen, ob in diesem Zusammenhang auch die maßgeblichen Grundwasserstände für das Planungsgebiet ermittelt wurden. Diese Ergebnisse sind mit den Auswertungen aus der Grundwasserdatenbank abzugleichen.*

### *III. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung*

*Sachstand / fachtechnische Beurteilung:*

*Gemäß den Unterlagen soll das Gewerbegebiet um eine Fläche im nördlichen Bereich erweitert werden.*

*Dem Vorentwurf sind keine 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.*

*Aktuell liegt uns der Generalentwässerungsplan für Zunsweier vor, welcher aus personalbedingten Gründen von unserer Seite aus noch nicht abschließend bearbeitet werden konnte. In diesem wurde das geplante Erweiterungsgebiet nicht mit berücksichtigt.*

*Grundsätzlich ist jedoch bekannt, dass der Anschluss von zusätzlich anfallendem Schmutz- und Regenwasser an das bestehende Kanalnetz im Gewerbegebiet sowohl aus topografischen als auch aus hydraulischen Gründen sich als sehr schwer erweist.*

*Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass bei einem Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem die hydraulische Leistungsfähigkeit zuvor ausreichend geprüft wird. Im Zuge der weiteren Planung sind dazu konkrete Aussagen zu treffen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

*Sofern eine gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser festgeschrieben werden sollte, sind dazu im Vorfeld konkrete Aussagen bzgl. der prinzipiellen Machbarkeit zu treffen (Versickerungseigenschaften des Bodens, Grundwasserstand, Altlastsituation, usw.). Auch für eine möglicherweise erforderliche Regenrückhaltung wären grundsätzliche Aussagen dazu in den Planungsunterlagen mit aufzunehmen.*

*Im bereits bestehenden Bebauungsplan wurde darauf verwiesen, dass für das Gewerbegebiet eine Regenwasserbehandlung erforderlich und somit durchzuführen ist. Die Regenwasserbehandlungsanlage wurde bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht errichtet. Nach Aussagen von Herrn Mayr vom AZV Raum Offenburg gibt es aktuell konkrete Überlegungen bzgl. dem Bau und Bauort für die Regenwasserbehandlung. Dabei wurde jedoch das geplante Erweiterungsgebiet nicht mit berücksichtigt. Aus diesem Grund ist die Thematik Regenwasserbehandlung erneut zu betrachten. Im Zuge der weiteren Planung sind dazu grundsätzliche Aussagen in den Antragsunterlagen mit aufzunehmen.*

*Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass für den Bau des neu zu errichtenden Kanals (Schmutz- und Regenwasserkanal) gemäß § 48 Abs. 1 WG das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde herzustellen ist.*

*Sofern das direkte Einleiten von Niederschlagswasser in den angrenzenden „Dorfbach“ vorgesehen ist, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.*

*Um Zeitverzögerungen bei der Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass der vollständige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis (wenn erforderlich) sowie zum Herstellen des Benehmens rechtzeitig bei uns einzureichen ist.*

*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 von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (seit 1. Januar 2006 Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg – LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“.*

*Hinsichtlich der Themen „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.*

*B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung*

*Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberirdische Fließgewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.*

## Stellungnahme der Verwaltung

zu Punkt A I. Oberflächengewässer:

Die Baugrenze legt den Abstand der baulichen Anlagen zum Gewässer fest. Auch Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht erlaubt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

Ausführungen zu den Gewässerrandstreifen werden in die Textlichen Festsetzungen nachrichtlich aufgenommen. Der gesetzlich geforderte Mindestabstand zum Gewässer gemäß §29 Abs. 3 Wassergesetz BW wird somit eingehalten. Die Anregung wird berücksichtigt.

Ein Erwerb der Grundstücke für den Gewässerrandstreifen ist im Bestandsbereich soweit möglich bereits erfolgt.

zu Punkt A II. Grundwasserschutz:

Der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausführungen zu den Grundwasserständen werden Bestandteil des Umweltberichtes, der als Teil der Begründung zum Bebauungsplan gehört. Die fachliche Stellungnahme von Herrn Seitz (Institut für angewandte Geologie) zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes enthält lediglich eine Abschätzung der Grundwasserstände von „konservativ mit > 2,60 m unter Gelände“, genauere Werte wurden nicht genannt. Somit ergeben sich keine gravierenden Abweichungen zu den Angaben der Grundwasserstände aus der amtlichen Grundwasserdatenbank.

zu Punkt A III. Abwasserentsorgung/ Oberflächenentwässerung

Die Erweiterungsfläche wird im Trennsystem entwässert. Die Versickerung von Regenwasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Eventuell anfallendes Schmutzwasser wird in den bereits bestehenden Schmutzwasserkanal in der Albert-Einstein-Straße eingeleitet, dessen Leistungsfähigkeit hierfür ausreichend ist.

Aufgrund der Struktur der zu erweiternden Betriebe, die nicht mit Schadstoffen arbeiten, ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser ohne vorherige Behandlung den durch die Eigentümer zu erstellenden privaten Versickerungsanlagen innerhalb der Grundstücke zuzuleiten ist. Die Versickerungseigenschaften des Untergrundes sind hierfür ausreichend (lt. Gutachten des Instituts für angewandte Geologie, Hr. Seitz). Sofern doch Teilflächen vorhanden sind, deren Oberflächenabfluss eine Regenwasserbehandlung erforderlich machen würde, ist dieser auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten, so dass keine signifikante Verschlechterung der hydraulischen Verhältnisse im Regenwasserkanal eintritt. Für die Erweiterungsfläche ist kein öffentlicher Kanalneubau vorgesehen, da die Entwässerung der Erweiterungsfläche jeweils an die bestehenden Grundstücksentwässerungsanlagen angeschlossen wird. Auch eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Dorfbach ist nicht vorgesehen.

Im Generalentwässerungsplan ist die Erweiterungsfläche nicht enthalten.

Ergänzend zum aktuell beim Landratsamt eingereichten Generalentwässerungsplan wird durch den AZV die Planung der erforderlichen Regenwasserbehandlungsanlage erstellt. Bei der Bemessung dieser Anlage wird der behandlungsbedürftige Abfluss der Erweiterungsfläche mit berücksichtigt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 25.09.2014
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung, Offenlagebeschluss

## 8.2.13 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

E-Mail vom 13.10.2014

*Zu dem Bebauungsplan bestehen keine raumordnerischen Bedenken, sofern die Belange des Hochwasserschutzes vollumfänglich berücksichtigt werden können.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Belange des Hochwasserschutzes werden berücksichtigt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein hydraulisch-hydrologisches Gutachten erstellt, das die Hochwassersicherheit (HQ 100) nachweist.

## 8.2.14 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- EnBW, Schreiben vom 02.09.2014
- Kabel BW GmbH, E-Mail vom 15.09.2014
- bnNetze GmbH, Schreiben vom 16.09.2014
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 25.09.2014
- Polizeipräsidium Offenburg, E-Mail vom 15.10.2014

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

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Handwerkskammer Freiburg
- CSG GmbH
- Landesnaturschutzverband BW
- Naturschutzbund Offenburg

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

160/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
25.09.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 4. Änderung,  
Offenlagebeschluss

## 9. Weiteres Verfahren

08.12.2014	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
15.12.2014	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

## 10. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat in seinem Beschluss vom 08.12.2010 der Erweiterung des Bebauungsplans zugestimmt. Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

### Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich

Anlage 2 Bebauungsplan (Verkleinerung)

Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Begründung

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