



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung, Satzungsbeschluss
-

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 10.07.2017 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 24.07.2017 | 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 Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Elgersweier“ in Elgersweier mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elgersweier“ zu fassen. Die Erweiterungsfläche der 10. Änderung dient insbesondere der Standortsicherung der Firma Hobart und weiterer bereits ansässiger Gewerbebetriebe. Die Gewerbeerweiterung kommt ohne zusätzliche Erschließungsflächen aus. Im Osten bildet die vorgesehene Eingrünung den neuen Ortsrand des Gewerbegebietes.

Der Bebauungsplan soll jetzt als Satzung beschlossen werden.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die im Gewerbegebiet Elgersweier in der Robert-Bosch-Straße ortsansässige Firma Hobart braucht im Osten des Plangebietes „Gewerbegebiet Elgersweier“ Erweiterungsflächen für ihr bestehendes Betriebsgelände. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen soll nach Osten im Anschluss an den bisherigen Betrieb erfolgen (siehe Anlage 3). Dem Unternehmen soll eine Erweiterung ermöglicht werden, um so den Betrieb am Standort Offenburg zu sichern. Im Flächennutzungsplan ist dort bereits eine Erweiterungsfläche vorgesehen.

Aus diesen Gründen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ um die Fläche der 10. Änderung des Bebauungsplans erweitert werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Betriebserweiterung zu schaffen und hierbei auch die angrenzenden Flächen mit einzubeziehen, da sie im städtebaulichen Zusammenhang liegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Erweiterungsfläche

Die gesamte Erweiterungsfläche der 10. Änderung des Gewerbegebietes beträgt rund 3 ha. In der Anlage 2 ist die Erweiterungsfläche im Gesamtzusammenhang des Gewerbegebietes dargestellt, in der Anlage 3 ist die Erweiterungsfläche als Ausschnitt dargestellt.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, da die Erweiterungsfläche über die Robert-Bosch-Straße und die bestehenden Betriebsgrundstücke erschlossen wird. Alle einbezogenen Flächen sollen Erweiterungen für Bestandsbetriebe ermöglichen. Die künftigen Betriebsflächen im Erweiterungsbereich sollen, wie bereits der Bestand, als Gewerbeflächen mit der Bezeichnung GE 3 festgesetzt werden.

Eine Eingrünung des neu zu bildenden Ortsrandes im Osten ist vorgesehen.

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

4.2 Änderungen im bestehenden Plangebiet

Die Erweiterung des Plangebiets führt auch zu Änderungen auf den unmittelbar angrenzenden Flächen. Die öffentliche Grünfläche im Anschluss an den Wendehammer der Adolf-Spinner-Straße, die als Freihaltetrasse für eine öffentliche Erschließung im Rahmen der 4. Änderung festgesetzt wurde, wird in Gewerbefläche umgewandelt und aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse dem Bereich GE 1 zugeordnet. Dadurch wird hier eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Der Baumbestand, der die Gewerbeflächen gliedert, bleibt als Festsetzung erhalten.

In diesem Bereich werden im Anschluss an die Erweiterungsfläche auch die Höhenfestsetzungen und die Nutzungsziffer des Bestandsplanes entsprechend den Festsetzungen auf der Erweiterungsfläche angepasst, da hier künftig kein Ortsrand mehr gebildet wird. Bei den näher an der Ortslage befindlichen Gewerbeflächen in Richtung Osten bleiben Nutzungsmaß und Höhenbeschränkung gleich, da dieser Bereich einen Ortsrand ausbildet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

5. Umweltbelange

Die Erweiterung des Gewerbegebiets „Elgersweier“ findet auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche statt (Acker, Grünland, Obstanbau).

Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter zu erwarten:

- Schutzgut Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt: Verlust von ca. 3,0 ha Biotopflächen unterschiedlicher Bewertung (überwiegend mittlere und hoher Bewertungen) sowie Gefahr baubedingter Störungen und Teillebensraumverluste von Vögeln und Fledermäusen.
- Schutzgut Boden: Versiegelung/Überbauung von ca. 2,2 ha offenem Boden mit Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.

Durch die im Maßnahmenkonzept vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können die Eingriffe teilweise vermieden werden. Es verbleiben jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen in das Schutzgut Pflanzen/Tiere und das Schutzgut Boden, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Als Ausgleichsmaßnahme wird an der Ostseite des Baugebiets ein Grünstreifen in Form von Baumgruppen aus mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen mit Strauchunterpflanzung angelegt und unterhalten. Weiterhin wird eine Begrünung von Flachdächern der geplanten Gebäude vorgesehen, wie dies in den letzten Jahren auch bei anderen Erweiterungen des Bebauungsplans bereits erfolgt ist. Dachbegrünungen können je nach Aufbaudicke und Substrat zwischen 50 und 90 % der Niederschläge speichern und so zur Entlastung der Kanalisation, die in Elgersweier bereits stark belastet ist, beitragen, und damit letztlich auch zum Hochwasserschutz. Gründächer stellen einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten dar. Sie können Nahrung, Nistplätze und Schutz für Tiere wie Insekten, Schnecken, Vögel oder Reptilien bieten. Darüber hinaus wirken sich Dachbegrünungen sehr positiv auf das Kleinklima aus.

Auf externen städtischen Flächen finden weitere Ausgleichsmaßnahmen statt (siehe Anlagen 7A bis C). So wird für den Teilbereich 1 der Erweiterungsfläche eine bestehende Streuobstwiese extensiviert und verjüngt (Maßnahme E 15). Weiterhin wird auf bisherigem Acker eine Streuobstwiese angelegt (Maßnahme E 16). Außerdem findet die Anlage eines Magerrasens mit Feldgehölz und Eidechsenbiotopen sowie Totholzbäumen statt (Maßnahme E 17). Es wird eine Intensivobstanbaufläche in Streuobst umgewandelt (Maßnahme E 18). Ein Teilbereich des Hartmattgrabens wird renaturiert (Maßnahme E 19). Zum vorbeugenden Artenschutz werden Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel angebracht (Maßnahme E 20). Weiterhin wird

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

an der B 33 südöstlich von Uffhofen eine extensive Streuobstwiese angelegt (Maßnahme E 21).

Für den 2. Teilbereich der Eingriffsfläche wird ein Grabenrandbereich in Bohlsbach renaturiert (Maßnahme E 22 und E 23). Weiterhin ist vorgesehen, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des am 28.09.2016 vom Technischen Ausschuss beschlossenen Alt- und Totholzkonzepts (Drucksache-Nr. 150/16) im Stadtwald durchzuführen. Mit der Maßnahme soll die Förderung von Habitatstrukturen im Wald als Artenschutzmaßnahme für den Heldbock durchgeführt werden (Maßnahme E 24).

Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung und -bewertung findet sich im aktualisierten Umweltbericht.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können auch die Beeinträchtigungen für die Biotoptypen und den Boden wie auch die geringen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Klima/Luft sowie Landschaft/Landschaftsbild kompensiert werden. Eine Beeinträchtigung des europäischen Artenschutzes kann durch die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (insbesondere Nistkörbe, Nisthöhlen, Spaltenquartiere und Höhlenquartiere für Vögel und Fledermäuse) ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebietsschutzes kann wegen der größeren Entfernungen zu Natura-2000-Gebieten (>2 km) ausgeschlossen werden.

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

| | |
|--------------------------|---|
| 16.12.2015 | Beschluss des Ortschaftsrates zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ |
| 25.01.2016 | Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss. |
| 01.02.2016 | Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat |
| 14.03. – 18.04.2016 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Entwurfs. |
| 24.10.2016 | Vorberatung Offenlagebeschluss im Planungsausschuss. |
| 21.11.2016 | Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat. |
| 12.12.2016. – 20.01.2017 | Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB |
| 10.03. – 14.04.2017 | Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB |

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

7. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 12.12.2016 – 20.01.2017 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 10.03. – 14.04.2017 zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der förmlichen Beteiligung keine Hinweise oder Anregungen eingegangen.

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7.2.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 27.03.2017

- *Darstellung des Schutzgutes, fachliche Erläuterung der archäologischen Sachlage*

Das Plangebiet mit dem östlichen Erweiterungsbereich GE 3 liegt innerhalb einer Fläche, die als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg geschützt ist (siehe beigefügter Plan, orange markierte Flächen). Es handelt sich um eine Fundstelle mit römischen Siedlungsrelikten. Bei Bodeneingriffen in den betroffenen Grundstücken ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

- *Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen*

An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Baugrunduntersuchungen) die geplanten Baumaßnahmen mit der archäologischen Denkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden.

Wir weisen daher darauf hin, dass im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen die betroffenen Flächen durch Baggerschnitte sondiert werden müssen, um die archäologische Befundsituation wie Ausdehnung der Siedlungsschichten und der Zerstörungsgrad der Befunde zu klären. Dies wird in einer öffentlich-rechtlichen Prospektionsver-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

einbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Vorhabenträger geregelt. Die Kosten für die Baggersondierungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Es empfiehlt sich ebenfalls, im Vorfeld der Baumaßnahmen das zu überplanende Areal mit einer Metallsonde zu prospektieren. Diese Arbeiten werden vom Landesamt für Denkmalpflege in Auftrag gegeben.

Diese Maßnahmen frühzeitig durchzuführen sind im Interesse des Vorhabenträgers, da Wartezeiten durch eventuelle nachfolgende archäologische Rettungsgrabungen vermieden oder minimiert werden können.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen können und vom Vorhabenträger finanziert werden müssen. Ablauf und Kosten solcher Rettungsgrabungen werden in einer gesonderten Vereinbarung geregelt.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung und Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Sondierungsmaßnahmen wurden auf dem Gelände der Fa. Hobart bereits durch das Regierungspräsidium durchgeführt. Die Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans integriert. An der Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes wird mangels Alternativen zur Standortsicherung der bestehenden Betriebe festgehalten.

7.2.2 Landratsamt Ortenaukreis

Schreiben vom 12.04.2017

I. Amt für Landwirtschaft

Zu der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ haben wir mit Schreiben vom 25.04.2016 Stellung genommen. Wir verweisen auf diese Stellungnahme, die wir vollumfänglich aufrechterhalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

Die vorgelegten Unterlagen enthalten Aussagen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl im vorliegenden Textteil (Externe städtische Ausgleichsflächen) als auch im vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Folgende Maßnahmen sind dargestellt:

a) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf folgenden Grundstücken durchgeführt werden:

- Gemarkung Elgersweier: Flst.Nr. 902, 783/9, 779/2, 500/1, 500/2, 508, 509, 511, 904/1 und 1270

- Gemarkung Zunsweier: Flst.Nr. 968 und 836

- Gemarkung Bohlsbach: Flst.Nr. 2474, 2470, 642/1 und 642

- Gemarkung Offenburg: Flst.Nr. 7890, 7902 und 2025

Insgesamt sind 19 Flurstücke von den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betroffen.

b) folgende Maßnahmen, die die Landwirtschaft betreffen, sind vorgesehen:

Maßnahme E15: Verjüngung, dauerhafte Sicherung und Extensivierung einer bestehenden Streuobstwiese

Maßnahme E16: Anlage einer Streuobstwiese auf einer artenreichen Fettwiese auf bisher ackerbaulich genutzter Fläche

Maßnahme E17: Anlage eines Magerrasens durch Oberbodenabtrag, randliche Anlage eines Feldgehölzes und dornenreichen Gebüschaumes und Anlage von zwei Eidechsenbiotopen auf bisher ackerbaulich genutzter Fläche

Maßnahme E18: Auslichtung einer Obstplantage und Extensivierung der darunter liegenden Wiese zu einer Streuobstwiese

Maßnahmen E21: Extensivierung einer Intensivgrünlandwiese zu einer blütenreichen Fettwiese. Zusätzliches Anpflanzen von 24 hochstämmigen Obstbäumen.

Maßnahmen E22: Auf 20 % der Flächen werden standortsheimische Gehölze angepflanzt. Auf 40 % der Flächen wird eine Hochstaudenflur, auf den restlichen 40 % eine blütenreiche Fettwiese angesät.

Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücke werden von insgesamt 11 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Die aktuellen Nutzungen setzen sich aus Grünland, Getreide, Weihnachtsbäumen, Intensivobst, Streuobst und Stillelegung zusammen.

Die Grünlandflächen dienen einzelnen Betrieben als Futtergrundlage für ihre Milchvieh-, Mutterkuh-, Rinder- und Pferdehaltung. Ebenso werden diese Flächen zum Erreichen einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz benötigt. Der Flächenverlust für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen schwächt die Betriebe weiter.

Die Umwandlung von Ackerland in Grünland, die Extensivierung von Wirtschaftsgrünland und die Umwandlung von Intensivobstanlagen in Streuobstanlagen muss aus landwirtschaftlicher Sicht deshalb abgelehnt werden, da landbauwürdige Böden sehr begrenzt sind und für die Ertragsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit eines Betriebes

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

einen unersetzbar hohen Wert besitzen. Durch die insgesamt fortschreitende Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Versiegelung und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen ist zudem ein schleichender Entzug der Existenzgrundlage für landwirtschaftliche Betriebe zu verzeichnen. Wir bitten um Prüfung von alternativen Ausgleichsmaßnahmen um den Flächenentzug weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

Die Erhaltung produktionsorientierter Flächen (Ackerflächen) der Vorrangflur Stufe 1 und II und der Schutz des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit und sind zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Betriebe von großer Bedeutung. Die Flächen sind in die Betriebsplanungen integriert und bilden mit den angrenzenden Flächen sinnhafte arbeitswirtschaftliche Produktionseinheiten.

Hinsichtlich dieser vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob die Extensivierungen der Flächen gegen eine Aufwertung vorhandener Maßnahmen, z.B. in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten ausgetauscht werden können. In diesen Gebieten sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.

Eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme kommt nur bei vorhandenen Streuobstbeständen in Betracht, die seit vielen Jahren ungepflegt („verwildert“) sind und die intensiver „Erstpflegemaßnahmen“ bedürfen, die über ohnehin regelmäßig erforderliche Erhaltungspflegemaßnahmen deutlich hinausgehen.

Weitere Hinweise zu diesen Kompensationsmaßnahmen im Streuobstbereich sind unter www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de zu dem Thema: "Fachliche Hinweise zur Anerkennung der Pflege von Streuobstbeständen einschließlich ihres Unterwuchses als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme" zu finden.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Gewässerrandstreifen durchgeführt werden können.

Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- *Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe 1 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*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Ilse Schaumburg, 82-2412
Jens Luedeke 82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

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

*Wir bitten daher um Prüfung von alternativen Ausgleichsmaßnahmen, um den Flächenentzug weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.
Andernfalls sind den betroffenen Landwirten gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.*

II. Amt für Waldwirtschaft

Die forstfachliche Prüfung der Antragsunterlagen ergibt, dass keine Waldinanspruchnahmen gemäß § 9 ff. LWaldG gegeben sind und im Sinne von § 4 Abs. 3 LBO - Waldabstandgebot - Waldflächen nicht tangiert werden.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind bezüglich des Alt- und Totholzkonzeptes noch nicht näher konkretisiert. Grundsätzlich sind diese zustimmungsfähig. Sie müssen im Detail jedoch noch abgestimmt werden.

Nachrichtlich teilen wir mit, dass in der Pflanzliste die Baumart "Fraxinus excelsior" wegen des Eschentriebsterbens gestrichen werden sollte.

Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände.

III. Straßenbauamt

Zu dem Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 3. August 2012, 8. Oktober 2012, 18. Dezember 2013 und 25. April 2014 Stellung genommen.

Die vorhandene Zufahrt von der K 5331 zum Parkplatz der Fa. Huber sollte nicht für die Zulieferung durch LKW genutzt werden.

Die Anbauverbotszonen entlang der Bundes- und Kreisstraßen gemäß § 9 FStrG und § 22 StrG sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

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

IV. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier" soll das Plangebiet um die Fläche GE 3 im Osten erweitert werden. Damit wird unter anderem dem bestehenden Betrieb "Hobart GmbH" die Erweiterung des Betriebsgeländes am bestehenden Standort ermöglicht. Östliche des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung im Bestand. Das Plangebiet wurde im Rahmen der Kontingentierung mittels immissionswirksamen Flächenschallpegeln und Richtungssektoren beschränkt.

Die Festlegung der Kontingente in Nr. 7.1 Abs. 1 bezieht sich auf die Fläche GI 1. Gegenstand des Verfahrens ist jedoch die Erweiterung um die Fläche GE 3.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

Der Nachweis zur Einhaltung soll nach Nr. 7.1 (Seite 10) der textlichen Festsetzungen durch eine Messstelle erbracht werden, die nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genannt ist.

Wir gehen hierbei von einem Fehler durch veraltete Quellen aus und schlagen vor, den Nachweis durch eine nach § 29 BImSchG genannte Stelle zu fordern.

Eine Schallschutzwand, wie zu Punkt 7.1 auf Seite 10 Abs. 2 der schriftlichen Festsetzungen beschrieben ist, wurde in der schalltechnischen Untersuchung nicht untersucht.

Die Festsetzungen im Punkt 7.1 beziehen sich offenbar auf ein anderes Plangebiet (Gl 1), das nicht Gegenstand des Planverfahrens ist.

Wir empfehlen daher in Punkt 7.2 die Vorschläge der Seiten 48 ff. der schalltechnischen Untersuchung Nr. 1886/2 des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine und Jud vom 27. Juli 2016 in Form und Inhalt gänzlich in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Für die Betrachtung der Immissionssituation und die daraus resultierende Kontingentvergabe wurden in der schalltechnischen Untersuchung Nr. 1886/2 des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine und Jud vom 27. Juli 2016 maßgebliche Immissionsorte gewählt.

Nach DIN 45691 sind diese Immissionsorte in den textlichen Festsetzungen zu bezeichnen und deren Lage zu beschreiben.

V. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Stellungnahme wird nachgereicht (siehe Punkt 7.2.4)

VI. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhr- technischer Sicht keine Einwendungen.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18. März 2016. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu I Landwirtschaft

Die geplante Erweiterung der reinen Gewerbegebietsfläche hat einen Umfang von ca. 3 ha. Die geplante Erweiterung basiert auf der Ausweisung im Flächennutzungsplan und dem konkreten Bedarf eines bereits jetzt in unmittelbarer Nachbarschaft ansässigen Gewerbebetriebs. Durch den Erweiterungsbedarf des Betriebs sind in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans naturschutz- bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen notwendig geworden. Die Lage dieser Flächen in direk-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

ter Nachbarschaft zum Eingriffsort auf der Gemarkung der Ortschaft Elgersweier, soweit dies möglich ist, ist aus fachlicher Sicht an dieser Stelle sinnvoll und aus ökologischen Gründen auch notwendig. Die auf Elgersweierer Gemarkung liegenden Ausgleichsflächen sollen im Übrigen auch der Elgersweierer Bürgerschaft als Erholungsflächen zur Verfügung stehen.

Die Herstellung dieser Flächen soll auch aus Gründen des Artenschutzes (z.B. für die Aufhängung von Ersatzquartieren) in einem bestimmten Radius um den Eingriffsort erfolgen, um die lokale Population von Vögeln und Fledermäusen stützen zu können. Eine Herstellung auf beliebiger Fläche in weiterer Entfernung ist daher nicht sachgerecht.

Die Suche nach Ausgleichsflächen in „Natura 2000“-Gebieten oder entlang von Gewässern wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Mit den Maßnahmen im Rahmen des Alt- und Totholzkonzeptes innerhalb des FFH-Gebietes „Untere Schutter und Unditz“ (Maßnahme E 24) sowie entlang von Gräben in Bohlsbach (Maßnahmen E 22 und E 23) wurde diese Anforderung im Ausgleichsmaßnahmenkonzept auch schon versucht, umzusetzen. Für den vollständigen Ausgleich in Naturschutzgebieten sind die Möglichkeiten allerdings begrenzt, da hier meist schon sehr hochwertige Flächen vorhanden sind und dadurch die zum Ausgleich benötigte Flächengröße unverhältnismäßig ansteigen müsste sowie die Nähe zum Eingriffsort (insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes) nicht gewährleistet werden kann. Die Anregung wird daher nur zum Teil berücksichtigt.

Dem Hinweis, dass vorhandene Streuobstwiesen als Ausgleich genutzt werden können wird mit der Maßnahme E 15 (Extensivierung und Verjüngung einer Streuobstwiese) sowie der Maßnahme E 18 (Extensivierung einer Obstwiese) bereits entsprochen.

Zu II Waldwirtschaft

Die Maßnahmen zur Förderung des Heldbocks (inclusive Monitoring) werden im Umweltbericht näher konkretisiert. Hier sollen Habitatstrukturen (wie Alt- und Totholz) im Wald gefördert werden. Weiterhin soll der Eichenanteil gefördert werden. Auf die Baumart „Fraxinus excelsior“ kann als Ausgleich derzeit tatsächlich verzichtet werden. Der Stellungnahme wird gefolgt und die Baumart wird aus der Liste entfernt.

Zu III, Straßenbauamt

Die Anregung bezieht sich auf frühere inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans.

Zu IV Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

Zu der Angabe der Gesetzesgrundlage wird ein redaktioneller Fehler im Rahmen der vorherigen 9. Änderung des Bebauungsplans angenommen. Die Gesetzesgrundlage für die erforderliche Messstelle in Punkt 7.1 der Textlichen Festsetzung, die aus der 9. Änderung des Bebauungsplans resultiert, wird nach Rücksprache mit dem Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht in § 29 b BImSchG geändert.

Die Vorschläge aus der genannten schalltechnischen Untersuchung wurden inhaltlich komplett in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Die gewählten Immissionsorte bezeichnen die nächstgelegenen Wohnstandorte im Siedlungsgebiet von Elgersweier. Diese Immissionsorte sind hinsichtlich Ihrer Lage auf Seite 11 der textlichen Festsetzungen in der Abbildung „Lage der Richtungssektoren“ abgebildet. Eine weitere Detaillierung der Lage ergibt sich aus dem Schallgutachten, das als Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Zu V Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
siehe Punkt 7.2.4

Zu VI Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme von Seiten der Abfallwirtschaft vom 18.03.2016 ist im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden nicht eingegangen.

7.2.3 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz

Schreiben vom: 11.04.2017

Abschließende Beurteilung
Keine Bedenken

Fachliche Stellungnahme:

Die vorgesehene Planung verursacht ein Eingriff in Natur und Landschaft, wobei Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt werden und somit für den Naturhaushalt verloren gehen (siehe auch Stellungnahme in der frühzeitigen Anhörung).

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsteht im Schutzgut Boden trotz interner (Dachbegrünung) und externer (Acker in Grünland zur Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens) Maßnahmen ein Defizit von ca. 242.700 und im Schutzgut Biototypen ein Defizit von ca. 44.050 Ökopunkten. Das Schutzgut Boden soll schutzgutübergreifend mit dem Schutzgut Biototypen über die externen ökologischen Maßnahmen (E15 - E22) ausgeglichen werden. Für dieses Defizit ist die Maßnahme Totholzkonzept der Stadt Offenburg (Drucksache-Nr.150/16) im Stadtwald "Gottswald" vorgesehen. Im Ergebnis kann der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und den Maßnahmen soweit zugestimmt werden, wenn im Rahmen des Monitorings eine Besiedlung des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

Totholzes durch den Heldbock bestätigt wird und die dann entstandenen Ökopunkte entsprechend verrechnet werden. Ansonsten sind andere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die UNB im Landratsamt Ortenaukreis ist darüber zu unterrichten. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nisthöhlen für höhlenbrütende Singvögel) sind artenschutzrechtliche Belange ausreichend berücksichtigt. Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom ersten Frost (Fledermausschutz) bis Ende Februar zulässig, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis zum Monitoring des Alt- und Totholzkonzeptes wird gefolgt, ein solches Monitoring ist bereits vorgesehen. Die UNB wird über das Monitoring des Alt- und Totholzkonzeptes unterrichtet werden.

7.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 10.04.2017

Der mit Schreiben vom 9. Mai 2017 übersandten 10. Bebauungsplanänderung kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. (s. Ziffer I. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung + Ziffer II. Bodenschutz).

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

I. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht über- wunden werden können

1.1 Art der Vorgabe

1.1.1 Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Vorfluter oder Grundwasser)

Entsprechend den Angaben zur 10. Änderung soll das bestehende Gewerbegebiet um ca. 3 ha vergrößert werden. Die Erweiterungsfläche soll für bestehende Betriebe, insbesondere für die beabsichtigte Erweiterung der Firma Hobart zur Verfügung stehen. Beabsichtigt ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bereich der Firmenerweiterung (Fa. Hobart) auf einem außerhalb des Geltungs- bereichs liegenden Grundstückes. Für die übrigen Grundstücke steht die Entwässerungskonzeption noch nicht fest.

Dem Bebauungsplan kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden.

Die Bebauungsplanunterlagen sind im Sinne unseres Merkblattes „Bauleitplanung“, Kapitel 3, hinsichtlich einer schon ausreichend konkreten Darstellung der beabsich-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

tigten Regenwasserableitung noch unvollständig. Somit kann unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden.

Wir bitten daher um eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen. Zu Fragen hierzu stehen wir gerne zur Verfügung

Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Fläche für gezielte Versickerung, zu Rückhalte Zwecken oder bei Bedarf für die Regenwasserbehandlung erkannt und soweit erforderlich – im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die noch ausstehende Regenwasserbehandlung im „Gewerbegebiet Elgersweier“. Wie bei vorangegangenen Bebauungsplanänderungen mehrfach darauf hingewiesen und im Generalentwässerungsplan für den Stadtteil Elgersweier aus dem Jahr 2004 bereits genehmigt, ist das Regenklärbecken (RKB) für die Regenwasserbehandlung des „Gewerbegebietes Elgersweier“ noch immer nicht realisiert. Zwischenzeitlich wurde die Planung für den Bau eines Retentionsbodenfilters (anstatt RKB) zwar beauftragt, einen Termin für die Realisierung konnte auf Nachfrage beim Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ nicht genannt werden.

Wir bitten bei einer erneuten Vorlage der Antragsunterlagen um Angaben zum aktuellen Planungsstand sowie zum tatsächlich beabsichtigten Baubeginn.

1.2 Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB

§§ 10, 55, 60 Abs. 3 Satz 1 WHG

§§ 48, 93 WG

VO des Umweltministeriums Baden Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999

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

Keine

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

Vorsorglich verweisen wir bzgl. des Umganges mit behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser im Gewerbegebiet auf die entsprechenden Arbeitshilfen der LUBW hin.

II. Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes kann der 10. Änderung des Bebauungsplanes derzeit nicht zugestimmt werden, da eine der zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaus-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

halt vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen selbst als Eingriff in das Schutzgut „Böden“ zu werten ist (s. Kapitel Bodenschutz).

1. Sachstand

Im Umweltbericht zur 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans des Büro für Landschaftsplanung Zurmühle, Waldkirch, wird unter Kapitel 4 zu Maßnahme E17 angegeben, dass auf Grundstück, Flst.-Nr. 783/9, Gemarkung Elgersweier, auf ca. 4.358 m² Fläche der humose Oberboden zur Ausmagerung abgetragen werden soll. Der Boden von Grundstück, Flst.-Nr. 783/9, Gemarkung Elgersweier, ist auf Grundlage der vor- liegenden Bodenschätzungsdaten (Klassenzeichen: sL 4 Al; Ackerzahl: 60) gemäß dem von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) herausgegebenen Leitfaden zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit als hochwertig einzustufen.

Der zur Abmagerung geplante Abtrag des humosen Oberbodens würde bei Umsetzung der Maßnahme bedeuten, dass der Ausgleich für den baulichen Eingriff in den Boden innerhalb des Erweiterungsbereichs des BPL-Gebietes durch einen Eingriff in den Boden auf der externen Kompensationsfläche erbracht werden würde, welcher wiederum eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit', 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' und 'Filter und Puffer für Schadstoffe' zur Folge hätte.

Letzteres ist nicht mit dem nach § 1a Abs. 2 BauGB genannten Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden vereinbar, und, da es sich gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG zudem um eine vermeidbare Beeinträchtigung handelt, zu der es zumutbare Alternativen gibt (Abmagerung durch Abtransport von Mähgut), als erhebliche und nachhaltige Verschlechterung der vorgenannten Bodenfunktionen, als schädliche Bodenveränderung im Sinne von § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz einzustufen.

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

2.1 Art der Vorgabe

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen – zu denen auch der Boden gehört – sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

Für die bauliche Inanspruchnahme und der damit teilweisen vollständigen Zerstörung von Böden im Rahmen der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplangebiets „Gewerbegebiet Elgersweier“ dürfen auf externen Kompensationsflächen weder zu Zwecken der Abmagerung noch anderweitigen Zielen hochwertiges Bodenmaterial abgetragen werden. Das aus dem Eingriff resultierende Kompensationsdefizit darf keinesfalls durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die ebenfalls Eingriffe in den Bodenbestand anzusehen sind (Abgrabung, Überdeckung etc.).

2.2 Rechtsgrundlagen

§ 1a Abs. 2 BauGB

§ 15 Abs. 1 BNatSchG

§ 18 Abs. 1 BNatSchG

2.3 Möglichkeiten der Überwindung

- Keine -, siehe Punkt 2.1

3. Eigene Planungen und Maßnahmen

- Keine -

4. Bedenken und Anregungen

- Keine -

Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“ und „Altlasten“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Hinweis:

Im Übrigen verweisen wir auf das per E-Mail vom 18. November 2005 übersandte Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – und auf unser Schreiben vom 14. Mai 2001 (Zwischenbilanz). Der jeweils neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter www.ortenaukreis.de zu finden.

Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu I Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser sollen im Bereich der Erweiterungsfläche GE 3 für das Grundstück der Firma Hobart auf der angrenzenden eigenen Freifläche mit der Flurstücks Nummer 786 einer Versickerung zugeführt werden. Die Versickerungsanlage berücksichtigt die naturschutzfachliche Wertigkeit der umgebenden Freiräume und wird naturnah gestaltet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

Die Versickerung des sonstigen anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Erweiterungsfläche GE 3 ist auf den jeweiligen sonstigen Grundstücken vorgesehen. Da hier die Gebäudenutzung noch nicht feststeht, sind keine genauen Standorte für Versickerungsanlagen im Vorhinein festlegbar. Dies stellt sich im Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet anders dar als im Wohngebiet, in dem i. d. R. eine gemeinsame Versickerungsanlage geplant und festgesetzt wird.

Zum Thema des zu realisierenden Regenklärbeckens (RKB) klärt der Abwasserzweckverband derzeit mit dem Amt für Wasserwirtschaft die Details zum Bau der Anlage und zum möglichen Zeitpunkt der Fertigstellung.

Zu II Bodenschutz

Die Stellungnahme und insbesondere der Hinweis, dass ein Abschieben von Boden als Methode zur Bodenverarmung nicht gewünscht ist, werden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme wird dergestalt geändert, dass eine Ausmagerung des Bodens bewerkstelligt wird, ohne einen bodenschutzrechtlichen Eingriffstatbestand zu erfüllen. Der Stellungnahme wird somit gefolgt.

7.2.5 Handelsverband Südbaden e.V.

Schreiben vom 13.04.2017

Kürzlich haben Sie dem Handelsverband Südbaden die oben genannte Änderungsunterlage zur Beurteilung zugestellt, was wir hiermit fristgerecht auch vornehmen wollen.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen ist ausgeführt, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig sind. Sie haben die betreffenden zentrenrelevanten Sortimente in der uns zur Verfügung gestellten Unterlage aufgeführt.

Nach Beurteilung und Einschätzung durch den Handelsverband sind die vorgenannten Nutzungseinschränkungen nachvollziehbar und auch begründet. Insofern gibt es keinen Dissens zwischen den städtischen Einschätzungen und der handelsverbandlichen Auffassung. Der Verband stützt insoweit die handelsbezogenen planungsrechtlichen Festsetzungen des hier zu beurteilenden Bebauungsplanes.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

7.2.6 Telekom

Schreiben vom 24.03.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Um das Baugebiet mit einer Telekommunikationslinie zu versorgen, werden die Bau-träger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Soweit die Information zu Bauherren zum Zeitpunkt vorliegt, wird der Hinweis weitergegeben.

7.2.7 IHK Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 20.04.2017

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird die vorgelegte Planung, mit der die Stadt Offenburg insbesondere der hier ansässigen Firma Hobart die dringend erforderliche betriebliche Weiterentwicklung ermöglichen möchte, selbstverständlich auch weiterhin begrüßt. Die Stadt kann so einen maßgeblichen Beitrag zur Sicherung des Standortes Offenburg und den hiermit verbundenen Arbeitsplätzen leisten. In Rücksprache mit der Firma Hobart sind zum Planentwurf keine Bedenken oder Einwände zu äußern. Wir bitten jedoch darum, Folgendes noch zu berücksichtigen:

Der zuständige Projektleiter der Firma Hobart, Herr Boschert, hat uns aktuell darüber informiert dass die Erweiterungsplanung nochmalige Änderungen erfahren könnte, wenn auch die Flächen nördlich des neuen Betriebsgebäudes („Osterweiterung“, s. Anlage 7 zur Drucksache Nr. 104/16), d.h. die Flurstücke 792 bis 797 ebenfalls konkret mit überplant werden könnten. Das Unternehmen ist hierzu in Verhandlung mit den derzeitigen Grundstückseigentümern.

In Überlegung sind Stellplätze bzw. eine zusätzliche (spätere) Erweiterung. Hinsichtlich der Stellplätze lässt das Unternehmen derzeit gutachterlich prüfen, ob mit den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Ilse Schaumburg, 82-2412
Jens Luedeke 82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

dadurch verursachten zusätzlichen Emissionen die festgesetzten Geräuschkontingente noch eingehalten werden können. Das Gutachten wird dann kurzfristig nachgereicht.

Wir bitten die Stadt Offenburg, das Unternehmen auch in diesem Teilvorhaben zu unterstützen.

Die Firma Hobart erhält unsere Stellungnahme in Kopie.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erweiterung der Firma Hobart nach Norden ist im Rahmen der vorgelegten Bebauungsplanänderung möglich. Die genannten Flurstücke liegen innerhalb der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans. Im Falle einer größeren Parkierungsanlage ist im Rahmen eines künftigen Baugenehmigungsantrags der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Immissionspegel eingehalten werden.

7.3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5 Umwelt
Regionalverband Südlicher Oberrhein
Polizeidirektion Offenburg
Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG)
Terranets BW GmbH
bnNetze GmbH
Offenburger Wasserversorgung GmbH
Unitymedia BW GmbH
EnBW Regional AG

8. Weiteres Verfahren

Die Bebauungsplanänderung kann in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt der geänderte Bebauungsplan verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden weiteren Verfahrensablauf:

| | |
|------------|---|
| 10.07.2017 | Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss |
| 24.07.2017 | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat |
| Juli 2017 | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft |

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

054/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg,
Jens Luedeke

Tel. Nr.:
82-2412
82-2403

Datum:
12.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier", 10. Änderung,
Satzungsbeschluss

9. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat die Planung im Rahmen des Offenlagebeschlusses am 16.12.2015 beraten und dieser zugestimmt. Planänderungen sind seither nicht erfolgt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan, Maßstab 1:7500
2. Geltungsbereich Bebauungsplan
mit Erweiterungsbereich der 10. Änderung, Maßstab 1:7500
3. Ausschnitt Erweiterungsbereich, Maßstab 1:2000
4. Gesamter Bebauungsplan, 10. Änderung, ohne Maßstab
5. Textteil zum Bebauungsplan
6. Begründung zum Bebauungsplan
7. Übersichtsplan (A,B,C) Externer Ausgleich der 10.Änderung, unmaßstäbliche Verkleinerung
8. Satzung

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