

**BEBAUUNGSPLAN
„AM FRIEDHOF“
BOHLSBACH**

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

09.10.2017

FACHBEREICH 3

ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

301.510.26.2.13

Bebauungsplan „Am Friedhof“ Begründung

Inhalt

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

Anhang
Empfehlungsliste zur Artenauswahl heimischer Laubgehölze
Bebauungskonzept Betriebsgelände

1. Anlass und Ziel der Planung

Nördlich des Bohlsbacher Friedhofs befindet sich außerhalb der Ortslage das Anwesen des Fuhr- und Baggerbetriebs Burgert im Außenbereich. Der Betrieb ist aus einem landwirtschaftlichen Aussiedlerhof hervorgegangen. Anlass und Ziel der Planung ist eine Sicherung des Firmenstandorts in Bohlsbach und die Ermöglichung einer Erweiterung des Betriebsgeländes.

Letztere bietet sich insbesondere nach Süden in Richtung des Bohlsbacher Friedhofs an, um ein Vordringen des Siedlungsbereichs in die unbebaute Landschaft westlich, nördlich und nordöstlich des aktuellen Standorts zu vermeiden. Ferner obliegt eine Erweiterung des Betriebsgeländes in westliche Richtung aufgrund der für diesen Bereich erfolgten Schutzgebietsausweisung als FFH- bzw. Vogelschutzgebiets erschwerten naturschutzrechtlichen Anforderungen.

Zur Erweiterung in südliche Richtung sind die Neuordnung des Gebietes und die Verlegung der bestehenden Verbindungsstraße zwischen der Okenstraße und dem Wirtschaftsweg „Im Mur“ notwendig. Hinsichtlich der Erschließung haben die Stadt Offenburg und die Fa. Burgert einen Erschließungsvertrag geschlossen, der an die Festsetzungen des Bebauungsplans gebunden ist.

Das Planungsziel besteht somit darin, den bestehenden Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern und ihm in angemessener Weise Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, ohne dabei die Friedhofsnutzung oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Um eine städtebaulich geordnete und mit der umgebenden Landschaft verträgliche Betriebserweiterung gewährleisten zu können und den bestehenden Betrieb planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Bebauungsplanverfahren

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

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

Am 20.12.2010 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Er wurde am 15.01.2011 rechtskräftig. Nach dem In-Kraft-Treten war der Bebauungsplan Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg. Der VGH Baden-Württemberg hat den Bebauungsplan mit Urteil vom 05.06.2012 aufgehoben (Aktenzeichen 3 S 724/11).

Da Planungsziel und –anlass weiterhin bestehen, soll das Bebauungsplanverfahren wiederaufgenommen werden. Der Bebauungsplan soll in veränderter Form erneut öffentlich ausgelegt werden und im Anschluss als Satzung in Kraft gesetzt werden.

Vor dem Hintergrund des Urteils des VGH Baden-Württemberg wurde ein Geruchsgutachten eingeholt und im Anschluss Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen und zu Immissionsschutzmaßnahmen bei Büro- und Verwaltungsgebäuden aufgenommen.

Weiter wurde die ursprünglich beabsichtigte Regelung des § 1 Abs. 10 BauNVO zur Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen im Gebiet vorhandener baurechtlich genehmigter baulicher Anlagen für Zwecke der Landwirtschaft nicht mehr in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst das bestehende Betriebsgelände der Firma Burgert, den nördlichen Teil des Friedhofs von Bohlsbach und landwirtschaftliche Flächen. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Osten durch die Okenstraße, im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke 1733, 1735/1, 1736, 1737/1, 1737/2, 1738 - 1743, 1743/1, 1287 – 1289, sowie der östliche Teilbereich des Flst. 1290, der äußerste östliche Randbereich des Flst. 1290/6 und ein Teil des Straßengrundstücks Flst. 1253.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg in der Fassung der 1. Änderung (2015) stellt für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine gemischte Baufläche (M) im Bereich der für das Betriebsgeländes der Fa. Burgert vorgesehenen Fläche, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ im Bereich des Friedhofs von Bohlsbach sowie eine Fläche für die Landwirtschaft in Bereich der westlich des Friedhofs gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke dar

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen „öffentliche Grünfläche - Friedhof“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ wird das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB erfüllt.

Durch die Einschränkung des Störgrads der Gewerbenutzung auf das Maß der im Dorf- bzw. Mischgebiet zulässigen Störungen wird das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan auch für das festgesetzte Gewerbegebiet erfüllt.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss des Stadtteils Bohlsbach und liegt westlich der Okenstraße, die unweit nördlich des Geltungsbereichs endet. Das Areal ist weiträumig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Östlich befinden sich zwei landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe. Das ca. 1,86 ha große Plangebiet steigt nach Norden leicht an und fällt nach Westen leicht ab (ca. 148 – 151,2 m ü. NN).

4.2 Erschließung

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

4.3 Nutzung, Bausubstanz

Das heutige Firmengelände entwickelte sich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb („Aussiedlerhof“). Zwischenzeitlich ist der Betrieb um einen Fuhr- und Baggerbetrieb ergänzt worden. Auf dem bestehenden Betriebsgelände befinden sich im nördlichen Bereich die ca. 7 m hohen, heute durch einen Fuhrbetrieb genutzten Betriebsgebäude, das Wohnhaus des Betriebsinhabers (ca. 8,50 m hoch), Stell- und Lagerflächen sowie Stallgebäude.

Der südlich der Verbindungsstraße zwischen Okenstraße und "Im Mur" liegende Bereich wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses intensiv ackerbaulich genutzt. Östlich der Okenstraße außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ca. 4,5 – 7 m hohe landwirtschaftlich genutzte Stallgebäude (Rinderzucht) eines landwirtschaftlichen Betriebs und Gebäude eines Gartenbaubetriebs (ca. 9,30 m). Westlich des Wirtschaftswegs „Im Mur“ befindet sich das ca. 4,5 m hohe Vereinsheim des Schützenvereins. Die Gebäude in und um das Plangebiet weisen überwiegend Satteldächer mit Neigungen zwischen 10° und 45° auf.

4.4 Natur und Landschaft

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

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

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

Der Natur- und Landschaftsbestand wird im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Die erforderliche FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das geplante Vorhaben auszuschließend ist.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE

Um den bestehenden Betrieb zu sichern und künftige Erweiterungen zu ermöglichen, wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage des Betriebes direkt neben dem Friedhof soll das Störpotenzial des Gewerbegebietes jedoch eingeschränkt werden (Festsetzung 1.1.1).

Die Beschränkung auf "nicht wesentlich störend" berücksichtigt das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (s.u.3.), die friedhofsnahe Lage und die weiter südlich an der Zufahrtsstraße liegende bestehende und gemäß Flächennutzungsplan künftig geplante Wohnbebauung.

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

Im Rahmen der erneuten Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Geruchsgutachten eingeholt. Das Geruchsgutachten kommt zum Ergebnis, dass in Teilen des Plangebiets Geruchsmissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung bestehen, die einer Zulassung auch von betriebsbezogenem Wohnen in Teilbereichen des Gewerbegebiets entgegenstehen, welches in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumindest ausnahmsweise zulässig ist.

Vor diesem Hintergrund wird entsprechend der Möglichkeit des Ausschlusses von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den Großteil des Gewerbegebiets (GE 2) festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebsbezogenem Wohnen nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird. Betriebsbezogenes Wohnen kann gemäß Festsetzung nur im

Südwesten des Gewerbegebiets (GE 1) ausnahmsweise zugelassen werden. Ebenfalls zur Vermeidung eines Immissionskonflikts werden im Teilgebiet GE 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Bei der Grundflächenzahl soll unter Berücksichtigung der Bebauungskonzeption des Betriebs der gesetzlich mögliche Höchstwert von 0,8 ausgeschöpft werden (Festsetzung 2.1). Die gemäß § 19 Abs.4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Nebenanlagen und Stellplätzen soll im festgesetzten Gewerbegebiet jedoch ausgeschlossen bleiben (Festsetzung 2.2.).

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da die Höhe begrenzt werden soll, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden, und durch die Festsetzung von Vollgeschossen die Höhe von gewerblich genutzten Gebäuden nicht ausreichend geregelt werden kann.

Die Festsetzung erfolgt auf Grund der unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet unter Bezug auf Normalnull (NN).

Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt unter Berücksichtigung der Bebauungskonzeption des Betriebs. An der nordwestlichen, nordöstlichen und südwestlichen Seite des Betriebsgeländes ist das Baufeld so ausgelegt, dass die betrieblich erforderlichen Lager- und Bewegungsflächen berücksichtigt sind.

Um eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sicher zu stellen, werden zusätzlich Nebenanlagen, Lagerflächen sowie Stellplätze und Garagen auf diesen Flächen ausgeschlossen (Fests. 3.1).

5.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Bohlsbacher Friedhofs an der Okenstraße soll auch im festgesetzten Gewerbegebiet eine Dachneigung von 45° nicht überschritten werden (Vorschrift 7.1.1). Um auch alternative Energiegewinnungsmöglichkeiten und Dachbegrünungen zu ermöglichen, wurde keine Mindestdachneigung festgesetzt und damit ein relativ großer Spielraum in der Gestaltung der Dachformen gegeben. Die Vorschrift über Dachgauben entspricht der in Offenbürg seit langem eingeführten Regelung (Vorschrift 7.1.2). Die vorgeschriebene

Beschichtung von Blechdächern (Vorschrift 7.1.3) ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Die Festsetzung hinsichtlich der wasserdurchlässigen Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung (Vorschrift 8.1). Durch die Vorschriften zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen (Vorschrift 8.2) sollen die Sicherheitsbedürfnisse in der peripheren Lage anerkannt, übertriebene, gestalterisch unbefriedigende Formen aber verhindert werden.

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

Öffentliche Grünfläche „Friedhof“

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

Begrünung

Die Begrünungsfestsetzungen dienen dazu, die im Umweltbericht dargelegten und erläuterten Maßnahmen rechtlich zu sichern, um die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Das Plangebiet soll zur freien Landschaft und zum Friedhof hin durch vielfältige Pflanzungen heimischer Laubgehölze intensiv eingegrünt werden (Festsetzung 6). Darüber hinaus sollen Stellplätze für Kfz wie im gesamten Stadtgebiet vorgeschrieben und üblich, mit geeigneten Baumpflanzungen begrünt und damit auch optisch aufgewertet werden.

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

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

Die Maßnahmenfläche 2 enthält den bestehenden, wegen des Straßenausbaus zu verlegenden Entwässerungsgraben und Begrünungsmaßnahmen mit Baumpflanzungen als Ausgleich für die Eingriffe in das FFH-Gebiet, das Landschaftsbild und den Wasserhaushalt (Festsetzung 4.2).

5.6 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Am Rande des Geltungsbereichs befinden sich Schutzgebiete des europaweiten "Natura 2000"- Gebietssystems, die auf der Grundlage des EU-Rechts festgelegt

wurden und deren Schutzbestimmungen in das deutsche Naturschutzrecht (Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) übernommen wurden: das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Kammbach-Niederung“.

5.7 Hinweise

Der Hinweis bzgl. möglicher Bodenbelastungen bzw. Altlasten wurde nach Anregung der zuständigen Behörde (Landratsamt) in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner erfolgt ein Hinweis zur externen Ausgleichsmaßnahme, welche durch die geänderte Bebauungskonzeption des Gewerbebetriebs erforderlich ist (s.u.6.).

6. Umweltprüfung

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

Externe Ausgleichsfläche

Da die Eingriffe in das Schutzgut "Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt" durch die erweiterte Gewerbenutzung innerhalb des Geltungsbereichs nun nicht mehr zu kompensieren sind, sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Anstelle von Festsetzungen können Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt bereitgestellten Flächen durchgeführt werden, die vertraglich mit der Stadt Offenburg zu vereinbaren sind (§ 1a Abs.3 BauGB). Im vorliegenden Fall wird dazu eine geeignete, bereits umgestaltete Fläche aus dem städtischen Ökokonto herangezogen. Es handelt sich um ein Teilstück einer Umgestaltungsmaßnahme am Mühlbach (Ökokonto-Maßnahme Nr. 0015, unbezuschusstes Teilstück, 540 m² von Flurstück Nr. 3023/ Griesheim; Übersichtsplan im Anhang des Umweltberichts). Hierbei ist eine am Mühlbach gelegene, ehemals intensivbewirtschaftete Ackerfläche in einen naturnahen, extensiv gepflegten Bachabschnitt mit standortgemäßer Vegetation im renaturierten Böschungsbereich umgewandelt worden.

Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs.4 in Verbindung mit Anlage 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Ergebnis der Umweltprüfung ist der Umweltbericht, in dem nach allgemein anerkannten Prüfmethode die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht werden der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und seiner Umgebung, sowie die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen dargestellt. Er schließt die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit ein und enthält Hinweise auf Maßnahmen zur Vermeidung und

Minderung sowie zur Kompensation erheblicher negativer Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht soll Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sein und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglichen. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Natura 2000 – Vorprüfung

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

Auch Vorhaben, die außerhalb, jedoch in Nachbarschaft eines "Natura 2000" – Gebietes liegen, können möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet haben. Das geplante Baugebiet stellt ein Vorhaben dar, das zumindest einer Vorprüfung zu unterziehen ist, um festzustellen, ob die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG besteht. Die Vorprüfung zur FFH-Erheblichkeitsabschätzung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das geplante Vorhaben auszuschließen ist. Die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG besteht daher nicht.

7. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Trennsystem (Schmutzwasser und Oberflächenwasser werden getrennt abgeleitet). Der bestehende Betrieb ist an den Schmutzwasserkanal in der Okenstraße angeschlossen, der auf Höhe des vorhandenen Gewerbebetriebs bzw. des landwirtschaftlichen Betriebs endet. Ein Ausbau ist nicht erforderlich. Da der Bebauungsplan lediglich eine begrenzte Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs ermöglicht, wird das anfallende Abwasser nur moderat zunehmen.

Das Wassergesetz sieht vor, dass anfallendes Regenwasser in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu beseitigen ist. Inwieweit eine Oberflächenversickerung auf dem Grundstück möglich ist, hängt u.a. von der Versickerungsfähigkeit des Bodens und dem Verschmutzungsgrad des Oberflächenwassers ab. Im Entwässerungsgesuch zu einem künftigen Bauantrag wird geprüft, welche Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung und Regenwasserbehandlung in Frage kommen bzw. erforderlich sind. Die Regenwasserbewirtschaftung und Regenwasserbehandlung ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage ist mit dem Abwasserzweckverband insoweit abgestimmt, als dass im Bebauungsplan Festsetzungen zu Entwässerungsgräben für das auf den Wegeflächen anfallende Oberflächenwasser getroffen wurden (Maßnahmenflächen 1 und 2).

Sowohl die Versickerung von Niederschlagswasser als auch die ortsnahe Einleitung in Oberflächengewässer stellen eine erlaubnispflichtige Benutzung gemäß Wassergesetz dar (§ 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Ziffer 4 und 5 WHG i.V.m. Niederschlagsverordnung Baden-Württemberg).

8. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der zu verlegenden Straße einschließlich Entwässerungsmulde und Begrünungsmaßnahmen übernimmt die Firma Burgert auf der Grundlage eines Erschließungsvertrags.

9. Realisierung

Für die Grundstücksneuordnung ist kein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich. Ein Grundstückstausch ist bereits erfolgt. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch den Fuhrbetrieb.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen, in welchem vereinbart wurde, dass die Herstellung der Erschließung zu Lasten des Grundstückseigentümers (Fuhrbetrieb) erfolgt, der die Erschließungsanlagen kostenfrei an die Stadt überträgt. Dazu gehören gemäß Vertrag auch die Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs.

10. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	1,86 ha	18 680 m²	100,0 %
Gewerbegebiet GE	0,92 ha	9 178 m ²	
Nettobaufläche	0,92 ha	9 178 m²	49,2 %
Verkehrsflächen	0,27 ha	2 719 m ²	
Maßnahmenflächen 1 + 2	0,07 ha	742 m ²	
Grünfläche „Friedhof“	0,23 ha	2 297 m ²	
Öffentliche Flächen	0,57 ha	5 758 m²	30,8 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,37 ha	3744 m²	20,0 %

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin

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

A Gehölze im Siedlungsbereich

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

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

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

Lat. Name	Dt. Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> i. S.	Spitz-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Gew. Wild-Birne
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Knack-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

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

Lat. Name	Dt. Name
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Cornus alternifolia</i>	Etagen-Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Gew. Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Gew. Hülse
<i>Prunus cerasifera</i>	Blut-Pflaume
<i>Prunus mahaleb</i>	Stein-Weichsel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus serotina</i>	Späte Trauben-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Gew. Wild-Birne
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Salix daphnoides</i>	Frühe Reif-Weide
<i>Salix elaeagnos</i>	Lavendel-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Knack-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

tica	
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Straßenbäume (gem. Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz GALK)

Lat. Name	Dt. Name
Acer campestre `Elsrijk`	Feld-Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn
Acer platanoides `Columnare`	Spitz-Ahorn
Acer platanoides `Globosum`	Kugelspitz-Ahorn
Acer platanoides `Olmstedt`	Spitz-Ahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus x spaethii	Erle
Carpinus betulus `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior `Atlas`	Esche
Fraxinus exc. `Diversifolia`	Einblatt-Esche
Fraxinus excelsior `Globosa`	Kugelesche
Fraxinus excelsior `Geessink`	Esche
Fraxinus excelsior `Westhof's Glorie`	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus ornus `Rotterdam`	Esche
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos `Inermis`	Lederhülsenbaum
Gl. triacanthos `Shademaster`	Lederhülsenbaum
Gl. triacanthos `Skyline`	Lederhülsenbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Pyrus calleryana	Chin. Wild-

`Chanticleer`	Birne
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur `Fastigiata`	Stieleiche
Robinia pseudoacacia `Bessoniana`	Scheinakazie
Robinia pseudoacacia `Monophylla`	Scheinakazie
Robinia pseudoacacia `Sandraudiga`	Scheinakazie
Robinia pseudoacacia `Umbraculifera`	Scheinakazie
Lat. Name	Dt. Name
Sorbus intermedia `Brouwers`	Schwed. Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca `Fastigiata`	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata `Erecta`	Winterlinde
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde
Tilia cordata `Rancho`	Winterlinde
Tilia x flavescens `Glenleven`	Linde
Tilia tomentosa `Brabant`	Silberlinde
Tilia vulgaris	Holländische Linde
Tilia vulgaris `Pallida`	Kaiserlinde
Ulmus hollandica `Dodoens`	Ulmen-Hybride

5. Sträucher Laubgehölze

Lat. Name	Dt. Name
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Forsythia in Sorten	Forsythie
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Gew. Hülse
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Salix elaeagnos	Lavendel-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

8. Heckengehölze für freiwachsende Hecken
Laubgehölze

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

Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Sträucher

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

9. Heckengehölze für geschnittene Hecken
Laubgehölze

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

Sommergrüne Sträucher

Lat. Name	Dt. Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia inter- media	Forsythie
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xyloste- um	Gew. Heckenkir- sche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes in Arten	Johannisbeere
Syringa vulgaris	Wild-Flieder