



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:

82-2407

Datum:

01.12.2019

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 13 "Am Friedhof" in Bohlsbach, 1. Änderung -
Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	09.12.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	16.12.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Friedhof“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
01.12.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Friedhof" in Bohlsbach, 1. Änderung -
Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Diese Vorlage dient der Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Friedhof“ in Bohlsbach.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes der bereits am Standort befindlichen Fa. Burgert.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

3. Anlass der Planung

Zur Sicherung und Erweiterung des aus einem landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb hervorgegangenen Fuhr- und Baggerbetriebs Burgert in Bohlsbach wurde im Jahr 2010 der Bebauungsplan „Am Friedhof“ beschlossen. Der Bebauungsplan sollte zum einen der Sicherung des bisher im Außenbereich liegenden Betriebs dienen und zum anderen die Errichtung weiterer Gebäude insbesondere im südlichen Bereich des Betriebsgeländes ermöglichen, was bis dahin aufgrund der planungsrechtlichen Lage nicht zulässig war.

Dieser Bebauungsplan wurde als Ergebnis einer Normenkontrollklage vom Verwaltungsgerichtshof Mannheim mit Entscheidung vom 05.06.2012 aufgehoben. Daraufhin hat die Stadt Offenburg das Bebauungsplanverfahren weitergeführt und den Bebauungsplan im Jahr 2017 in inhaltlicher geänderter Form beschlossen. Die ursprünglich vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten sind auch nach diesem Plan zulässig. Zu diesem Plan ist erneut eine Normenkontrollklage erfolgt. Der Verwaltungsgerichtshof hat den geänderten Bebauungsplan mit Entscheidung vom 19.09.2018 als rechtmäßig angesehen.

Nach Angaben des Inhabers ist im Zeitraum seit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2010 der Betrieb personell maßvoll gewachsen, hat aber gleichzeitig seinen Maschinen- und Fahrzeugpark deutlich erweitert. Zudem werden laut Mitteilung des Inhabers im Vergleich zum Jahr 2010 deutlich mehr Bereitschaftsdienste ausgeführt, weshalb die dafür vorgesehenen baulichen Anlagen größer ausfallen müssten als damals noch geplant.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.12.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Friedhof" in Bohlsbach, 1. Änderung -
Aufstellungsbeschluss

Nachdem die im südlichen Bereich des Betriebsgeländes vorgesehenen Gebäude mit Inkrafttreten des überarbeiteten Bebauungsplans nunmehr errichtet werden können, beabsichtigt der Betrieb eine Verlagerung der bislang dort stattfindenden Nutzungen.

Hierzu soll entsprechend des Betriebskonzepts von 2016 (vgl. Anlage 3) eine Erweiterung des Betriebsgeländes nach Westen auf ein Gelände erfolgen, das im Eigentum des Betriebsinhabers steht (Flurstück Bohlsbach Nr. 1290/6). Zu dem Betriebskonzept ist anzumerken, dass die mit der Nr. 5 gekennzeichnete Betriebshalle zwischenzeitlich ersatzweise an anderer Stelle errichtet werden soll (in etwa in dem Bereich, der im Betriebskonzept mit der Nr. 9 gekennzeichnet ist).

Die bislang ungeschützt im westlichen Bereich des derzeitigen Betriebsgeländes abgestellten Maschinen und Fahrzeuge sollen nach Angaben des Inhabers im Wesentlichen in eine auf der geplanten Erweiterungsfläche vorgesehene Maschinenhalle verlagert werden.

Zukünftig ist eine Ausweitung der betrieblichen Aktivitäten auf den Bereich des Rohrleitungsbaus vorgesehen. Bislang führt das Unternehmen lediglich Tiefbauarbeiten durch, während die Verlegung von Rohren durch andere Firmen erfolgt. Dies möchte die Firma Burgert künftig in Eigenregie ausführen. Dies setzt nach Angaben des Betriebs zusätzliche Lagerflächen (Rohrlager) voraus, was durch die vorgesehene Erweiterung ebenfalls abgedeckt werden kann.

Zur Planung wurde bereits im Jahr 2017 ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren eingeleitet (siehe unten in Kapitel 6). Nachdem das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren in Kürze den Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung erreicht hat, soll parallel auch mit dem Bebauungsplan-Verfahren begonnen werden.

4. Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, dem am Standort bestehenden Betrieb der Fa. Burgert angemessene Erweiterungs- und Entwicklungsspielräume einzuräumen, ohne dabei die umliegenden Nutzungen und das Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Eine Erweiterung des Betriebes auf der Fläche westlich des jetzigen Betriebsgeländes ist aufgrund der Lage im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gegenwärtig bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.12.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Friedhof" in Bohlsbach, 1. Änderung -
Aufstellungsbeschluss

vorgesehenen baulichen Maßnahmen zur Erweiterung des Betriebs zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplans kann gewährleistet werden, dass die Betriebserweiterung in städtebaulich geordneter und für das Landschaftsbild verträglicher Form erfolgt.

5. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Friedhof“ zuzüglich des westlich davon gelegenen Änderungsbereichs. Dieser umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Bohlsbach Nr. 1290/6 sowie untergeordnet einen Teil des öffentlichen Weges „Im Mur“.

6. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Friedhof“ in seinem bisherigen Zuschnitt als gemischte Baufläche dargestellt. Der Erweiterungsbereich des Flächennutzungsplans ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Damit dem Entwicklungsgebot entsprochen werden kann, ist im Bereich des bisherigen und künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Friedhof“ eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Hierbei ist beabsichtigt, die Fläche entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung künftig als gewerbliche Baufläche darzustellen. Ein entsprechendes Flächennutzungsplan-Verfahren wurde durch Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft am 20.06.2017 nach Vorberatung im Gemeinderat am 29.05.2017 (Beschlussvorlage Nr. 030/17).

Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird gleichzeitig zum Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ bearbeitet („Parallelverfahren“ im Sinne des § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB). Dem Gemeinderat wird parallel die Beschlussvorlage zum Offenlagebeschluss zu der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung vorgelegt (vgl. Drucksache Nr. 121/19).

Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens ist auch eine Alternativenprüfung erfolgt. Eine Erweiterung nach Osten ist nicht möglich, da ein landwirtschaftlicher Betrieb angrenzt. Eine Erweiterung nach Süden ist ebenfalls nicht möglich, da der Friedhof angrenzt. Genauer geprüft wurde im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens, ob statt der Erweiterung nach Westen eine Erweiterung nach Norden möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	01.12.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Friedhof" in Bohlsbach, 1. Änderung -
Aufstellungsbeschluss

Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass eine Erweiterung nach Norden nicht möglich ist. Das unmittelbar nördlich an das Betriebsgelände angrenzende Grundstück (Flurstück Bohlsbach Nr. 1286/2) befindet sich im Eigentum einer laut Grundbuch im Ausland (USA) ansässigen Eigentümerin. Das Grundbuch enthält jedoch keine Adresse. Die Eigentümerin des Grundstücks bzw. ihre Erben sind daher nicht erreichbar. Ein Erwerb des Grundstücks für gewerbliche Zwecke, was Voraussetzung für eine bauliche Nutzung und für längerfristige Investitionen auf diesem Grundstück wäre, ist daher nicht möglich.

Darüber hinaus hat im Flächennutzungsplan eine weitere Eigentümerin eines nördlich gelegenen Grundstücks (Flurstück Bohlsbach Nr. 1283) Stellung genommen, dass sie eine Ausweisung ihres Grundstücks als gewerbliche Baufläche ablehnt.

Es ist daher nur eine Erweiterung nach Westen möglich. Das dortige Grundstück befindet sich bereits im Eigentum des Unternehmens.

Auf dieser Grundlage soll daher das Flächennutzungsplan-Verfahren fortgeführt und das Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet werden.

Voraussetzung für die geplante Änderung der Flächennutzungsplandarstellung und die hierfür erforderliche Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg ist, dass die Flächenausweisung mit naturschutzrechtlichen Restriktionen vereinbart werden kann (siehe Ausführungen unter 7.).

In Bezug auf die Lage der Flächenausweisung am Rande eines im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Ziel der Raumordnung festgelegten Regionalen Grünzugs erfolgte eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein. Hierbei wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums im konkreten Fall kein Zielkonflikt besteht.

Im Übrigen werden im Nachgang zu der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Konflikte gesehen, die der geplanten Flächenausweisung im Flächennutzungsplan im Grundsatz entgegenstehen.

7. Lage innerhalb von Natura-2000-Gebieten

Rund 15% des vorgesehenen Änderungsbereichs des Bebauungsplans überschneiden sich mit dem in der FFH-Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg (FFH-VO) 2018 festgelegten Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Untere Schutter und Untitz“ (siehe Anlage 4).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 01.12.2019
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Friedhof" in Bohlsbach, 1. Änderung -
Aufstellungsbeschluss

Ferner liegen rund 60% des Änderungsbereichs in dem in der Vogelschutzgebietsverordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (VSG-VO) 2010 festgesetzten Vogelschutzgebiet (VSG) „Kammbach-Niederung“.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bilden zusammen das Netz „Natura 2000“. Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" erheblich beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets zu überprüfen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

Die Prüfung der „erheblichen Beeinträchtigungen“ erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten:

- „Natura-2000-Vorprüfung“: Gegenstand der Prüfung ist, ob es prinzipiell zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ kommen kann („Screening“). Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhalts eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ erfolgen.
- „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“: Diese erfolgt auf Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Es ist anhand einer detaillierten Prüfung zu klären, ob der Plan zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ eines Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Im Fall des vorgesehenen Änderungsbereichs des Bebauungsplans „Am Friedhof“ hat die im Rahmen der Umweltprüfung im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführte „Natura-2000-Vorprüfung“ ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können und somit eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ durchgeführt werden muss. Deren Ergebnisse lagen bei Redaktionsschluss dieser Vorlage noch nicht vor, werden aber in Kürze vorliegen.

Unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der Prüfung die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Natura-2000-Schutzgebiete festgestellt wird, sind die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung und die Änderung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ insoweit mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar. Ggf. sind hierfür Schadensbegrenzungs- und Kohärenzmaßnahmen umzusetzen.

In der Sitzung des Planungsausschusses kann voraussichtlich über die Ergebnisse der „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ mündlich berichtet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	01.12.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Friedhof" in Bohlsbach, 1. Änderung -
Aufstellungsbeschluss

8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans basiert auf dem Betriebskonzept des Unternehmens. Während im Bereich des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Friedhof“ keine Änderungen vorgenommen werden sollen, ist im Änderungsbereich die Errichtung einer neuen Betriebshalle vorgesehen.

Zum Schutz des Landschaftsbilds ist eine Eingrünung des Erweiterungsbereichs vorgesehen und im Bebauungsplan festzusetzen.

9. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Bohlsbach hat dem Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Friedhof“ in seiner Sitzung vom 05.11.2019 zugestimmt.

10. Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) vorgesehen.

Anlagen

- 1.) Geplanter Geltungsbereich – Übersichtsplan
- 2.) Geplanter Geltungsbereich – Luftbild
- 3.) Betriebskonzept Fa. Burgert (2016) mit Markierung des Erweiterungsbereichs
- 4.) Geplanter Geltungsbereich – Überschneidung mit dem FFH- und Vogelschutzgebiet