

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

-
1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	14.03.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	11.04.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und die während der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Abwägungsvorschläge der Verwaltung entschieden.
- Der fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Breitfeld“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Beschluss über die erneute Offenlage des Bebauungsplans „Breitfeld“ in Bohlsbach zu fassen.

Die Wiederverwendung von Bodenaushub sowie Materialien aus dem Hoch- und Tiefbau ist im Hinblick einerseits auf die seit langem intensive Bautätigkeit in der Region und andererseits auf die für die Ziele Nachhaltigkeit und Klimaschutz hohe Relevanz eines schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen von steigender Bedeutung.

Ziel der Planung ist daher die Ausweisung eines Sondergebiets für die Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt. Hierdurch sollen insbesondere die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung des im Gewann Breitfeld der Gemarkung Bohlsbach vorgesehenen Betriebsstandorts der Fa. BAO Baustoff-Aufbereitungsanlage Offenburg GmbH geschaffen werden (vgl. Kapitel 3 und 5).

Zum Schutz vor Staubemissionen auf den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen sieht der Bebauungsplan die Errichtung von zu bepflanzenden Wällen an der Nordseite des Geltungsbereichs vor. Im Rahmen des späteren immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens kann sich die Verpflichtung zur Umsetzung weiterer baulicher und technischer Maßnahmen für den Immissionsschutz ergeben. Der Bebauungsplan enthält ferner u. a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Eingrünung von Baugrundstücken und zur Lage von Einfahrtsbereichen (vgl. Kapitel 7 und 8.2).

Die vorgesehenen Festsetzungen und die erneute Offenlage sind das Ergebnis einer umfassenden Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs seit der erstmaligen Offenlage, die 2010 stattgefunden hat. Insbesondere 2015 erfolgten eine grundlegende Modifikation des Nutzungskonzepts und des Geltungsbereichs (vgl. Kapitel 4.5). Der Gemeinderat hat sich dabei in seiner Sitzung vom 21.11.2016 für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage dieses modifizierten Betriebskonzepts beschlossen (vgl. Kapitel 4.6). Bei einer weiteren Anpassung wurde das Betriebskonzept im Jahr 2021 insoweit ergänzt, als in einem eng abgesteckten Bereich zusätzlich die Errichtung von Hallen zulässig sein soll. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist dabei insbesondere auch Ergebnis einer intensiven Begleitung durch Fachgutachten und der Durchführung einer umfassenden Prüfung von Standortalternativen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage im Außenbereich und seines Flächenumfangs im Regelverfahren gem. §§ 2-10 Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ergänzend wurden umfassende Erhebungen zu allen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung potentiell vorkommenden, dem besonderen Artenschutz unterliegenden, d.h. der auf europäischer Ebene geschützten, Arten durchgeführt – erfasst wurden insbesondere Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Alle durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe können durch die Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Eingriffen bzw. zur kontinuierlichen Gewährleistung der ökologischen Funktionalität auf planerischer Ebene bewältigt werden. Auf die vertiefenden Inhalte des Kapitels 8 wird verwiesen.

Im Rahmen der ersten Offenlage des Bebauungsplans im Jahr 2010 gingen u.a. über 800 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die in Anlage 6 zur Sitzungsvorlage umfassend beantwortet werden. Eine Zusammenfassung der Beantwortung der Einwendungen kann Kapitel 9 der vorliegenden Sitzungsvorlage entnommen werden. Folgende Oberthemen waren dabei für die Öffentlichkeit von besonderer Relevanz:

- Die Belange der Landwirtschaft auf den betroffenen und umgebenden Flächen, letztere insbesondere im Hinblick auf den Schutz vor Stäuben (vgl. Kapitel 9.1);
- Verschiedene Umweltbelange wie Landschaftsbild, Lärmschutz, Trinkwasserschutzgebiet, Kleinklima (vgl. Kapitel 9.2);
- Die Belange von Naherholung und Tourismus (vgl. Kapitel 9.3);
- Die Wahl und mögliche Erweiterungen des Betriebsstandorts (vgl. Kapitel 9.4);
- Städtebauliche Aspekte wie die Zulässigkeit von Hallen und die Zersiedelung der Landschaft (vgl. Kapitel 9.5);
- Funktionalität und Sicherheit der Verkehrserschließung (vgl. Kapitel 9.6)
- sowie die Befürchtung eines Grundstückswertverlusts von Flächen Dritter im räumlichen Umkreis des Geltungsbereichs (vgl. Kapitel 9.7).

Es ist festzuhalten, dass negative Auswirkungen, die ggf. aufgrund der Aufnahme der durch den vorliegenden Bebauungsplan „Breitfeld“ vorbereiteten Nutzung ausgehen könnten, auf sonstige Belange oder Nutzungen durch den Bebauungsplan und durch nachfolgende Auflagen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren planerisch bewältigt werden können. Bei einzelnen, angeführten Belangen (z.B. Lärmbelastung für Wohnbebauung, Verkehr) konnte keine erhebliche Betroffenheit festgestellt werden. Für weitere Belange wie bspw. das Landschaftsbild sind das Plangebiet und seine unmittelbar betroffene Umgebung im Kontext der geplanten Nutzung von minderer Bedeutung. In Abwägung aller planungsimmanenten Belange ist festzuhalten, dass die verbleibenden, nachteiligen Betroffenheiten durch die positiv durch den Bebauungsplan berührten Belange der mittelständigen Wirtschaft, der Entsorgung sowie der Sicherung und Entwicklung eines ortsansässigen Unternehmens überwogen werden. Die Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, auf die Planung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

zu verzichten, wird insofern nicht berücksichtigt. Jedoch sind Festsetzungen vorgesehen, um negative Auswirkungen zu vermeiden, zu vermindern und auszugleichen.

Seitens der Verwaltung wird zusammenfassend empfohlen, den überarbeiteten Offenlageentwurf des Bebauungsplans „Breitfeld“ zu billigen und der Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

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

3. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Wiederverwendung von Bodenaushub sowie Materialien aus dem Hoch- und Tiefbau ist im Hinblick einerseits auf die seit langem intensive Bautätigkeit in der Region und andererseits auf die für die Ziele Nachhaltigkeit und Klimaschutz hohe Relevanz eines schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen von steigender Bedeutung.

Seit dem 1. Januar 2020 muss, in Umsetzung europarechtlicher Vorgaben, gemäß § 14 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz die Wiederverwertung mineralischer Abfälle (u.a. das Recycling und die sonstige stoffliche Verwertung von nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfällen, mit Ausnahme von in der Natur vorkommenden Materialien) mindestens 70 Gewichtsprozent der Gesamtmenge betragen.

Zur Umsetzung dieser Vorgabe sind entsprechende Einrichtungen zum Baustoffrecycling erforderlich, wie die geplante Anlage im Bereich Breitfeld. Durch eine ortsnahe Recyclinganlage können zudem umfangreiche LKW-Transportfahrten zu weiter entfernt liegenden Anlagen vermieden werden.

Das in Bohlsbach ansässige Unternehmen Burgert hat bereits vor längerer Zeit gegenüber der Stadtverwaltung zusätzlichen Flächenbedarf signalisiert. Dabei ging es insbesondere um einen Betriebsstandort für den Betrieb einer Bauschuttrecyclinganlage und die damit in Verbindung stehenden Lagerflächen. Als Betreiber ist die zur Unternehmensgruppe gehörende Fa. BAO Baustoff-Aufbereitungsanlage Offenburg GmbH vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Dies ist erforderlich, da am Hauptsitz des Unternehmens in der Okenstraße für den Betrieb einer solchen Anlage keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Auch eignet sich der Standort wegen der Betriebsleiterwohnung und des angrenzenden Friedhofs nicht für den Betrieb einer Bauschuttrecyclinganlage.

Das Unternehmen Burgert hat vor einigen Jahren ein Grundstück nördlich der Gutenbergstraße im Bereich des ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerks von der Stadt Offenburg erworben und betreibt dort bereits eine Bauschuttrecyclinganlage. Dieses Grundstück ist jedoch nur 0,7 ha groß und erfüllt daher bei weitem nicht die Flächenanforderungen des Unternehmens. Westlich angrenzende Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Bahn und stehen nicht zur Verfügung. Eine Erweiterungsmöglichkeit für das Unternehmen besteht am Standort Gutenbergstraße somit auf absehbare Zeit nicht.

In einem Standortsuchlauf wurde bereits vor über 10 Jahren die Fläche „Breitfeld“ nordöstlich der Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke zwischen dem Rangierbahnhof und der Kreisstraße K5324 nach Durbach als geeigneter zusätzlicher neuer Unternehmensstandort ausgewählt. Begründet war die damalige Auswahl darin, dass diese Fläche durch Rangierbahnhof, Brücke und Kreisstraße bereits beeinflusst und lärmbelastet ist, so dass es sich nicht um einen ungestörten Naturraum handelt. Auch eine besondere Eignung als Erholungsraum besteht auf Grund der Vorbelastung nicht. Weiter befindet sich die Fläche weitab von Wohnbebauung. Darüber hinaus war auch die Verfügbarkeit zumindest eines Teils der in Frage kommenden Grundstücke gesichert, da sie sich bereits im Eigentum der Stadt Offenburg bzw. der Firma Burgert befanden. Im Rahmen einer erneuten Standortprüfung 2011 konnten im Ergebnis keine alternativen geeigneten Standorte im Stadtgebiet Offenburg ermittelt werden. Die Schaffung des neuen Standorts „Breitfeld“ ist somit erforderlich für eine langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Die vorliegende Planung ist somit für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Flächen für das Baustoffrecycling und die Realisierung des vorgesehenen Betriebsstandorts aus öffentlichen wie privaten Belangen erforderlich.

Ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines Sondergebiets für die Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt wurde durch den Gemeinderat bereits durch Beschluss vom 16.02.2009 eingeleitet. Am 21.11.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren aufgrund des modifizierten Betriebskonzepts fortzuführen. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird ein fortgeschriebener Bebauungsplanentwurf vorgelegt, der jetzt öffentlich ausgelegt werden soll.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte und erstellte Fachgutachten

4.1 Übersicht

21.01.2009	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss im Planungsausschuss
16.02.2009	Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (Drucksache 191/08)
30.03.2009 bis 24.04.2009	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
29.03.2010	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss über die Durchführung der Offenlage im Gemeinderat (Drucksache 16/10)
19.04.2010 bis 20.05.2010	Durchführung der Offenlage sowie parallel der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
11.04.2011	Erstellung einer erneuten Standortalternativenprüfung sowie eines landwirtschaftlichen Gutachtens und Vorstellung der Untersuchungsergebnisse im Gemeinderat (Drucksache 32/11)
2012-2015	- Überprüfung des Betriebskonzepts durch die pot. Betreiberin - Vorlage eines modifizierten Betriebskonzepts durch die potentielle Betreiberin des im Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens (Anmerkung: v.a. deutliche Reduzierung des Plangebiets) - Vorlage eines neuen Fachgutachtens des Büros Dr. Dröschers zu den Staubimmissionen durch die potentielle Betreiberin des im Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens. - Positive rechtlichen Bewertung der Emissionssituation bzgl. der Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen in einer rechtsanwaltlichen Stellungnahme
21.11.2016	Beschluss der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens aufgrund des modifizierten Betriebskonzepts im Gemeinderat (Drucksache 160/16)
2017-2021	- Weitere Bearbeitung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Umweltgutachten - Abstimmung der Planung mit dem Unternehmen

4.2 Verfahrensschritte im Zeitraum bis 2010

Im Rahmen eines Änderungsverfahrens wurde die Fläche 2006 in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg aufgenommen. Als Abgrenzung wurde dabei ein größerer Zuschnitt gewählt, da noch nicht feststand, welche Grund-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

stücke auch unter Eigentumsgesichtspunkten verfügbar sind, auch sollten Entwicklungsreserven vorhanden sein.

Anfang 2009 wurde das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen (Drucksache 191/08). Während der im April 2009 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben, die wegen befürchteter Beeinträchtigung von Landschaft, Wohngebieten und der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der angrenzenden Obstanbauflächen Bedenken gegen den geplanten Betrieb enthielten.

Im Rahmen der Prüfung dieser Einwendungen hat die Verwaltung durch den Fachgutachter iMA Richter & Röckle ein Gutachten zur Staubentwicklung und zum Kleinklima erstellen lassen. Dem Planungsausschuss wurde hierzu im Dezember 2009 ein Sachstandsbericht gegeben (Drucksache 187/09). Zur Endfassung des Gutachtens wurde im Planungsausschuss und Gemeinderat anlässlich des Offenlagebeschlusses im März 2010 berichtet (Drucksache 16/10). Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass durch die Anlage in den Siedlungsbereichen bzw. bebauten Gebieten der umliegenden Ortschaften keine Beeinträchtigungen durch Staub oder Lärm zu befürchten sind. Die Belastung der landwirtschaftlichen Flächen im Nahbereich kann durch verschiedene Maßnahmen wie Standort und Technik der Brecheranlage, Reduzierung der Durchsatzmenge, Bau und Bepflanzung eines Erdwalls u. ä. soweit eingedämmt werden, dass die geltenden immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte, die in der „Technischen Anleitung Luft“ (TA Luft) definiert sind, nicht berührt sind.

Vor dem Hintergrund der positiven Bewertung der Planung zu Staubentwicklung und zum Kleinklima hat der Gemeinderat am 29.03.2010 den Offenlagebeschluss gefasst. Im Rahmen der darauffolgenden Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 852 Einwendungen aus der Öffentlichkeit ein. Neben Einwendungen aus Offenburg wandten sich insbesondere Durbacher Bürger gegen die Planung. Es wurde gefordert, andere Standorte zu prüfen. Auch seitens des Landratsamts Ortenaukreis, Landwirtschaftsamt, wurden Bedenken erhoben. Es bestand die Befürchtung, dass es trotz Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte der TA Luft zu Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen kommen kann. Diesbezüglich wird auf die weiterführenden Darstellungen in Kapitel 9.1 der Sitzungsvorlage verwiesen.

4.3 Erneute Prüfung von Standortalternativen 2011

Der vorliegende Standort im Gewann „Breitfeld“ auf der Gemarkung Bohlsbach war bereits vor dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2009 intensiv geprüft worden. In Reaktion auf die eingegangenen Einwendungen hat die Verwaltung einerseits eine erneute Prüfung vorgenommen, ob es im Stadtgebiet von Offenburg besser geeignete Alternativstandorte gibt, die auch den Anforderungen des Unternehmens entsprechen. Hierbei wurden nochmals insgesamt 19 Standortalternativen systematisch un-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

tersucht und auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung benannte Vorschläge miteinbezogen. Die Ergebnisse wurden dem Planungsausschuss und Gemeinderat im April 2011 vorgelegt (Drucksache 32/11). Die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung und die Einschätzung ihrer fortlaufenden Relevanz werden in Kapitel 9.4 dieser Sitzungsvorlage dargelegt.

4.4 Landwirtschaftliches Gutachten 2011

Das landwirtschaftliche Gutachten der Fachgutachter Dr. Kleineke-Borchers und Schall kam zum Ergebnis, dass auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken unter bestimmten meteorologischen Bedingungen auch bei einer Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft sichtbare Verunreinigungen von Kirschen, die eine Vermarktung der Früchte erschweren, nicht auszuschließen sind. Daneben wurde auch auf mögliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf hingewiesen. Das landwirtschaftliche Gutachten kam jedoch auch zum Ergebnis, dass mit bestimmten Beschränkungen diese Beeinträchtigungen vermieden werden können. Die diesbezüglich getroffenen Empfehlungen beziehen sich überwiegend auf den Anlagenbetrieb, der nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sein kann. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan ist jedoch zu berücksichtigen, welche Auswirkungen ein Anlagenbetrieb haben kann.

4.5 Modifiziertes Unternehmenskonzept 2014/2015 und Bewertung im Hinblick auf Emissionen

Die Verwaltung hat das Gespräch mit dem Unternehmen gesucht, ob eine Berücksichtigung der oben genannten Empfehlungen möglich ist, woraufhin das Betriebskonzept in der Folge intensiv überprüft und der Verwaltung Ende 2014 und im Jahr 2015 in modifizierter Fassung vorgelegt wurde. Im Kern entfiel die Nutzung auf dem nördlichen Zwickel auf FSt.-Nr. 906 zugunsten der Einbeziehung des südlich liegenden FSt.-Nr. 2600. Dort soll eine Lagerfläche für nicht staubende Baustoffe und Behälter sowie zum Abstellen von Fahrzeugen eingerichtet werden. Der Staubschutzwall an der Nordgrenze der Betriebsfläche kann damit geschlossen werden. Darüber hinaus werden durch das Unternehmen verschiedenen anlage- und verfahrensbezogene Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf die Staubentstehung vorgesehen, die jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sein können und auf die Ebene der Vorhabensgenehmigung abgeschichtet werden.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist es für das Unternehmen jedoch nicht vertretbar, während „Brecherpausen“ im Erntezeitraum den Betrieb mehrere Wochen im Jahr einzustellen oder die empfohlene Reduzierung des jährlich vorgesehenen Materialumschlags vorzunehmen. Vielmehr wird hier eine Steigerung von 50.000 t auf 62.000 t vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Deshalb hat das Unternehmen für die modifizierte Planung ein Immissionsgutachten zum Themenkomplex „Staub“ durch ein qualifiziertes Fachbüro beauftragt. Im Juli 2015 wurde vom Ingenieurbüro Dr. Dröscher eine neue, überarbeitete Staubimmissionsprognose vorgelegt. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die gesetzlichen Staubgrenzwerte der TA Luft eingehalten werden können. Das Gutachten kommt weiter auch zum Ergebnis, dass „nach diesen Ergebnissen ... nicht auszuschließen (ist), dass es durch den Betrieb einer mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauschuttrecyclinganlage ... zu Einschränkungen bei der Vermarktbarkeit des Obstes auf Teilflächen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kommen kann, auch wenn der Immissionswert der TA Luft eingehalten ist.“ Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine konservative / strenge Betrachtung handelt, für welche zudem eine hohe Vorbelastung des Raums mit Staub sowie eine für diesen Aspekt ungünstige und gleichzeitig seltene Wetterlage angenommen wurden.

Zur rechtlichen Bewertung der Emissionssituation liegt der Verwaltung eine im Auftrag des Unternehmens erstellte Stellungnahme der auf Bau- und Planungsrecht spezialisierten Freiburger Rechtsanwaltskanzlei Sparwasser & Heilshorn vom 12.10.2015 vor. Die Stellungnahme kommt zunächst zur Bewertung, dass auf die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke einwirkende Staubimmissionen unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte der TA Luft und damit „in einem Bereich (liegen), den der Gesetzgeber für die Betroffenen als zumutbar erachtet. Nach der gesetzlichen Regelung sind derartige Immissionen damit grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen.“ Aus Sicht der Anwaltskanzlei ist es „angesichts des dargelegten Flächenbedarfs und der Eignung der Fläche, die im Rahmen der Alternativenprüfung nachgewiesen wurde, sowie mit Blick auf die überschaubare Beeinträchtigung der Belange der betroffenen Landwirte ... gerechtfertigt, die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Abwägung zurücktreten zu lassen.“

Das neue Gutachten (Staubimmissionsprognose) aus 2015 des Büros Dr. Dröscher, welchem das modifizierte und weiterhin maßgebliche Betriebskonzept zugrunde gelegt ist, und die rechtliche Stellungnahme belegen, dass am Standort Breitfeld eine Bauschuttrecyclinganlage grundsätzlich realisiert werden kann. Einzelheiten zur Betriebsweise sind im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

4.6 Beschluss über die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 2016

Nach Vorberatung im Ortschaftsrat Bohlsbach und im Planungsausschuss hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.11.2016 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des modifizierten Betriebskonzepts beschlossen (siehe Drucksache Nr. 160/16).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Auf der Grundlage dieses Beschlusses hat die Verwaltung den Bebauungsplan-Entwurf weiterbearbeitet und eine erneute, zweite Offenlage vorbereitet. In diesem Rahmen wurden auch die Anregungen und Stellungnahmen aus der ersten Offenlage bearbeitet, wie in Kapitel 9 umfassend dargestellt.

Es ist zu ergänzen, dass 2021 das Unternehmenskonzept nochmals, hier um die Ermöglichung der Errichtung von Betriebshallen (max. 1.500 m²) von eingeschränkter Zahl und in einem räumlich eng begrenzten Teilbereich des Plangebiets, modifiziert wurde. Die Errichtung von Hallen kann zwar Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbilds haben. An diesem Standort, der losgelöst von der Siedlungsstruktur liegt, sollte ein nicht baulich geprägtes Erscheinungsbild überwiegen. Nach erneuter Prüfung des Sachverhalts soll jedoch dem betrieblichen Anliegen des Unternehmens teilweise Rechnung getragen werden. Eine partielle Einhausung kann auch zu einer Staubreduktion führen und damit Vorteile aufweisen. In diesem Zusammenhang ist auch beachtlich, dass direkt westlich an das Plangebiet angrenzend im Rahmen der Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel der Rheintalbahn erhebliche Baumaßnahmen erfolgen werden, die u.a. auch die Errichtung bis zu sieben Meter hoher Lärmschutzwände umfassen und eine sehr erhebliche Wirkung auf das Landschaftsbild ausüben werden.

4.7 Schalltechnische Untersuchung

Ergänzend zu den zuvor aufgeführten Gutachten zum Immissionsschutz, die sich mit den potentiell entstehenden Stäuben, ihren Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets sowie Maßnahmen zu deren Verminderung auseinandergesetzt haben, hat das potentiell planungsbegünstigte Unternehmen Anfang 2021 ein weiteres Immissionsgutachten durch ein qualifiziertes Fachbüro, das Büro Dr. Dröscher, zum Themenkomplex „Lärm“ erstellen lassen. Ziel dieser schalltechnischen Untersuchung ist die Bewertung der grundsätzlichen Realisierbarkeit der Planung im Hinblick auf Schalleinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen. Dabei wurde die grundsätzliche Eignung des Plangebiets für die Einrichtung der vorgesehenen Nutzung (Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt) festgestellt. Ein detaillierter Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des nachgelagerten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu führen.

5. Ziele der Planung

Die Förderung folgender öffentlicher und privater Belange sind städtebauliche Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitfeld“:

Die öffentlichen Belange der mittelständischen Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 (a BauGB sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Abs. 6 Nr. 8 (b BauGB durch die Ermöglichung einer präzise definierten, gewerblichen Nutzung innerhalb des Sondergebiets für die Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt, für deren Ausübung eine dokumentierte Nachfrage sowie aktuell kein auskömmliches und verfügbares Flächendargebot im Stadtgebiet Offenburgs besteht.

Der öffentliche Belang der *sachgerechten Entsorgung von Abfällen* gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (e BauGB: Mit der intensiven Bautätigkeit im Hoch- und Tiefbau im Stadtgebiet Offenburgs, von deren Andauern auch langfristig auszugehen ist, geht ein ebenfalls hoher Anfall von Erdaushub und mit Abbrüchen von Gebäuden einher, woraus ein Bedarf an adäquaten Entsorgungs- und Recyclingeinrichtungen abzuleiten ist. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben insbesondere des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der dazugehörigen Verordnung stellt eine dem Stand der Technik entsprechende Abfallentsorgung und Abfallwiederverwertung eine Anforderlichkeit der Daseinsgrundvorsorge dar. Darüber hinaus ist – statt ausschließlich einer Behandlung und anschließenden Deponierung – gerade das hier am Standort vorgesehene Recycling von Erdaushub und Bauschutt besonders sinnvoll, da hierdurch natürliche Ressourcen geschont und der Ausstoß von CO₂-Emissionen bei der Erzeugung neuer Baustoffe reduziert werden kann.

Die *privaten Belange des potentiell durch die Planung begünstigten Unternehmens*: Die BAO, ein bereits ortsansässiges Unternehmen, kann die geplante und für eine weitere, positive Unternehmensentwicklung erforderliche Nutzung im Plangebiet des Bebauungsplans „Breitfeld“ ausüben. Besser geeignete Standortalternativen konnten nicht ermittelt werden.

6. Wesentliche Inhalte der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Bohlsbach zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Westen und dem Verlauf der Kreisstraße K 5324 zwischen Offenburg und Durbach – Ebersweier im Osten.

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan die Flurstücke Bohlsbach Nr. 2600, 2601, 2602, 2603 und 2604 sowie angrenzende Verkehrsflächen, die in den Geltungsbereich einbezogen wurden, um die geplante Erschließung des Sondergebiets darstellen zu können. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 2,9 Hektar.

Nach derzeitigem Stand befinden sich der südliche und nördliche Teil des Plangebiets im Eigentum der Stadt Offenburg bzw. des ansiedlungsinteressierten Unternehmens Burgert/BAO. Eine in etwa mittig gelegene Fläche (Flst. Nr. 2601) befindet sich im Eigentum eines anderen Eigentümers.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bezieht der Bebauungsplan die zuletzt genannte Fläche ein. Durch die Planung wird sichergestellt, dass alle drei Gebietsteile künftig getrennt voneinander erschlossen werden können.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, ein Sondergebiet (SO) „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“ festgesetzt. Das Sondergebiet wird gegliedert drei Teilbereiche (SO 1, SO 2 und SO 3).

- Die Errichtung von Gebäuden gemäß § 2 Abs. 2 LBO, deren Nutzung der Zweckbestimmung des Sondergebiets entsprechen muss, ist ausschließlich im SO 1 zulässig. Die Grundfläche der Gebäude (Betriebshallen) wird auf 1.500 m² beschränkt. Pro Betriebsfläche darf nur ein solches Gebäude errichtet werden.
- Anlagen zur Behandlung von unbelastetem Erdaushub und unbelastetem Bauschutt mithilfe von Anlagen zum Brechen und Sieben sind lediglich im SO 1 und SO 2 zulässig.
- Darüber hinaus sind in allen Teilgebieten Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von unbelastetem Erdaushub und unbelastetem Bauschutt, über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Schutzwälle oder sonstige bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die sich aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ergeben können, sowie Gebäude, soweit sie der Unterbringung von Sozialräumen dienen und je Betrieb eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten, zulässig.

Als Staubschutzmaßnahme sind im Bebauungsplan zwei Schutzwälle am Nordrand des Geltungsbereichs festgesetzt. Diese weisen eine Höhe von 4 bzw. 2 m auf und sind mit 2 m hohen Gehölzen zu bepflanzen. Die im Baugebiet zulässigen baulichen Anlagen dürfen erst nach Fertigstellung dieser Schutzmaßnahmen errichtet werden. Weitere Immissionsschutzmaßnahmen können sich aus der für den Betrieb erforderlichen, vom Landratsamt Ortenaukreis zu erteilenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ergeben. Zur Abschirmung ist das Baugebiet darüber hinaus mit dichten Hecken einzugrünen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen eine Maximalhöhe von 6 m aufweisen.

Zur Minimierung von verkehrlichen Konfliktsituationen mit dem Verkehr auf der östlich der Baugrundstücke verlaufenden Kreisstraße K 5324 ist festgesetzt, dass Einfahrten zu den Baugrundstücken lediglich in drei Bereichen zulässig sind. Einerseits soll eine Einfahrt zur nördlichen Fläche direkt von der Kreisstraße erfolgen. Andererseits sollen Einfahrten zur mittleren und südlichen Fläche vom heute vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen. Der dabei zu querende, parallel zur Kreisstraße verlaufende Fahrradweg wird baulich deutlich sichtbar geführt, um die Verkehrssicherheit zu er-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

höhen. Die Erschließung für das nach heutigem Sachstand separat genutzte mittlere Teilfläche FSt.-Nr. 2601 in der Mitte des Plangebiets und für die die südliche Teilfläche erfolgt über den Wirtschaftsweg auf FSt.-Nr. 2605, welcher ggf. – unter Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Planungsbegünstigten – ausgebaut werden muss. Die Grundstücksausfahrt im Süden führt auf den Wirtschaftsweg. Es ist geplant, diesen Wirtschaftsweg als Radschnellweg Offenburg-Appenweier-Achern auszuweisen. Dieser Radschnellweg hat gesamtstädtisch eine sehr hohe Priorität. In der weiteren Planung wird daher ein besonderes Augenmerk darauf zu legen sein, für das Aufeinandertreffen der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge aus dem südlichen Teilbereich des Plangebiets Breitfeld und der Radfahrenden auf dem Radschnellweg eine gute Lösung zu finden.

Es ist anzumerken, dass dieser Wirtschaftsweg als Rettungsweg beim Bau des Güterbahntunnels nach heutigem Planungsstand der Deutschen Bahn auf gesamter Länge ohnehin dauerhaft deutlich ausgebaut werden wird.

Stellplätze für PKW sind über die nach den Vorschriften der LBO erforderliche Anzahl hinausgehend nur zulässig, soweit sie den Bedarf der an dem Betriebsstandort innerhalb des Geltungsbereichs tätigen Beschäftigten sowie die betrieblichen Anforderungen nicht überschreiten.

7. Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter – Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima – und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden einschließlich der erforderlichen Maßnahmen und Flächen zu deren Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen sowie die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zusammenfassend im Umweltbericht dargestellt. Der vom Fachbüro BHM Planungsgesellschaft erstellte Umweltbericht (12/2021) liegt in Anlage 5 dieser Sitzungsvorlage bei.

7.1 Grünordnung

Kernelement der grünordnerischen Planung für den Bebauungsplan „Breitfeld“ ist die Eingrünung des Gebiets durch seine Abpflanzung in einem den gesamten Geltungsbereich einschließlich des Walls im Norden umfassenden „Heckengürtel“, der mittels einer entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen verbindlich gesichert wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

7.2 Besonderer Artenschutz

Ausgehend von der im Plangebiet vorliegenden Biotopstruktur und der daraus zu folgernden Habitateignung wurden die Artengruppen Vögel, Reptilien (Mauer- und Zauneidechse, Schlingnatter) sowie Fledermäuse im Gelände kartiert und aufbauend auf diesen Ergebnissen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Für die Artengruppe der Avifauna sind insbesondere die Auswirkungen der Umsetzung der Planung für die Arten Bluthänfling und Goldammer relevant. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Brutstätte des Bluthänflings wird durch die baubedingten Störungen temporär stark beeinträchtigt. Es ist von einem Verlust eines Brutrevieres des Bluthänflings für eine Brutsaison auszugehen, eine relevante Veränderung der lokalen Population des Bluthänflings tritt aber nicht ein. Des Weiteren gehen Nahrungsflächen der Art innerhalb des Geltungsbereiches verloren. Da der Bluthänfling teilweise bis zu einem Kilometer weit auf Nahrungssuche geht, ist aber nicht von einer Aufgabe der Brutstätte auszugehen.

Es tritt ein dauerhafter Verlust einer Brutstätte sowie ein zeitweiliger Verlust einer weiteren Brutstätte der Goldammer ein. Als Ersatz für die dauerhaft in Anspruch genommenen Lebensraumstrukturen der Goldammer werden im Geltungsbereich für die Art Gehölzstrukturen neu entwickelt. In Bezug auf den vorübergehenden Ausfall einer Brut bei einem Brutpaar ist davon auszugehen, dass die lokale Population der Goldammer nicht relevant beeinträchtigt wird.

Eine erhebliche bau- und betriebsbedingte Störung von Fledermäusen und Reptilien ist hingegen nicht zu erwarten. Im Rahmen der vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans werden Höhlenbäume entfernt, welche Fledermäusen als Sommer- und Winterquartier dienen können sowie Habitate der o.g. Reptilien zerstört, hierbei auch Flächen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Mauer- und Zauneidechsen geeignet sind bzw. genutzt werden.

Um die dauerhafte ökologische Funktionalität für die betroffenen Arten und Artengruppen entsprechend der artenschutzrechtlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist die Durchführung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) vor und bei der Durchführung von Bauvorhaben im Plangebiet erforderlich, um die für den Artenschutz benötigten Habitatstrukturen im räumlichen Kontext des Eingriffsraum wiederherzustellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

7.3 Eingriff und Ausgleich

Bei der vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans sind auf folgende Schutzgüter nach BauGB erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Die Durchführung des hier planerisch vorbereiteten Projekts führt zu einer Neuversiegelung von ca. 2,28 ha – Betroffenheit des Schutzguts *Fläche*;
- Die vorgenannte Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ – Betroffenheit des Schutzguts *Boden*;
- Ebenfalls aufgrund der Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und die Fähigkeit Oberflächenwasser zurückhalten zu können verringert – Betroffenheit des Schutzguts *Wasser* (Anm.: Die Betroffenheit dieses Schutzgut entsteht aus einer Folgewirkung aus der Betroffenheit des Schutzguts „Boden“, die an dieser Stelle bereits bilanziert wird);
- Es tritt ein Habitatverlust von europarechtlich geschützten Arten wie Vögeln, Reptilien und Fledermäusen ein. Des Weiteren erfolgt eine Inanspruchnahme von Biotoptypen. Diese weisen teils eine geringe Bedeutung (z. B. Ackerflächen), teils auch eine hohe Bedeutung (z. B. Feldgehölz, Streuobstwiese) auf. – Betroffenheit des Schutzguts *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Raumes und der geplanten Eingriffsmaßnahmen verbleibt keine erhebliche Umweltauswirkung des Schutzgutes Landschaft. Auch für die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Kultur- und sonstige Sachgüter ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Breitfeld“ nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Bei der Eingriffsausgleichsbilanzierung verbleibt für das in besonderem Maß betroffene Schutzgut Boden, abzüglich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, ein Kompensationsbedarf von 264.368 Ökopunkten. Bei Durchführung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ kann ein Kompensationsüberschuss erreicht werden, der Schutzgut übergreifend eine Vollkompensation der Planung ermöglicht.

Flächenhafte Maßnahmen für den besonderen Artenschutz (hier: CEF-Maßnahmen) nach Bundesnaturschutzgesetz können für den Ausgleich des potentiell entstehenden Eingriffs nach BauGB ebenfalls in Ökopunkten bilanziert werden. Folgende Vermeidungs- CEF- und Ausgleichsmaßnahmen bilden die Kernelemente der für den besonderen Artenschutz und den Eingriffsausgleich:

- Anlage und Bepflanzung der Staubschutzwälle am nördlichen Rand des Plangebiets sowie der Hecken an den weiteren Rändern in einer Weise, welche diese Flächen als Ersatzhabitate für Mauereidechsen sowie die betroffenen, besonders geschützten Vogelarten (Goldammer, etc.) qualifiziert (ca. 3.000 m²);

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

- Anlage von vier Waldrefugien im Offenburger Stadtwald (insg. ca. 3,6 ha);
- Umwandlung von Sonderkulturen in lockere Gehölzbestände mit gebietsheimischen Arten und ackerbaulich genutzten Flächen in Streuobstwiesen auf Gemarkung Bohlsbach und Windschlag (zusammen ca. 1,36 ha) und
- Anbringung von Fledermaus-Kästen.

8. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Im Rahmen der vom 19.04.2010 bis 20.05.2010 durchgeführten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gingen insgesamt 852 Einwendungen aus der Öffentlichkeit und damit eine sehr große Zahl von Einwendungen ein. Eine Vielzahl der Einwendungen ist zwei Sammelschreiben zuzuordnen. Das Sammelschreiben 1 wurde von insgesamt 136 Personen eingereicht, das Sammelschreiben 2 von insgesamt 664 Personen. Neben Einwendungen von Personen aus Offenburg gingen insbesondere viele Einwendungen aus Durbach ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden thematisch zusammengefasst (*kursiv gedruckt*) und es erfolgt eine zusammengefasste Stellungnahme der Verwaltung.

In Anlage 6 erfolgt eine wörtliche Wiedergabe der einzelnen Stellungnahmen (*kursiv gedruckt*). Diese wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der dort wiedergegebenen Anregungen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

Die im Rahmen der 2010 durchgeführten Offenlage vorgebrachten Einwendungen betrafen insbesondere acht Themenbereiche. Nachfolgend werden die von der Öffentlichkeit jeweils hierzu eingebrachten Kernpunkte zusammengefasst und die kompromisierte Stellungnahme der Verwaltung wiedergegeben.

8.1 Thema „Landwirtschaft“

1. *Beeinträchtigung bzw. Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen, insbesondere des Erwerbsobstbaus, im Umkreis des Vorhabens durch Staubbelastung und Verschattung, und Beeinträchtigung der Vermarktbarkeit landwirtschaftlicher Erzeugnisse;*
2. *Forderung einer Beweissicherung, Forderung der Klärung der Haftung bei Mindererträgen in der Landwirtschaft;*
3. *Verlust von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

zu 1a. Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Grundsätzlich dürfen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im erforderlichen Maß in für die Ermöglichung anderer Nutzungen in Anspruch genommen werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB). Die erhebliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich ist somit in der Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Breitfeld“ umfasst eine Fläche von über 2,9 ha und wird – mit Ausnahme des südlichen Randbereichs (Gehölzstandort) und der bestehenden Verkehrsflächen heute landwirtschaftlich genutzt (ca. 2,8 ha). Überwiegend wird dabei Ackerbau betrieben, auf einer Teilfläche von FlSt.-Nr. 2601 besteht weiterhin eine Streuobstpflanzung. Für das Plangebiet selbst wurden keine landwirtschaftlichen Bodenwerte ermittelt. Für die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen sowie östlich der Kreisstraße werden flächendeckend sowohl eine Boden- oder Grünlandgrundzahl als auch eine Acker- oder Grünlandzahl von über 74 angegeben, die hilfsweise auch für das Plangebiet angenommen werden können. Somit weisen die Böden eine sehr hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft auf.

Bei Durchführung des Bebauungsplans wird es erforderlich Maßnahmen zum bauplanungsrechtlichen Eingriffsausgleich sowie CEF-Maßnahmen für den besonderen Artenschutz nach BNatSchG zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen durchzuführen. Dabei wird die Inanspruchnahme von insgesamt ca. 1,23 ha aktuell landwirtschaftlich genutzter Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Breitfeld“ erforderlich.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die Ausgleichsanforderungen auf Grundlage von Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz konnte durch die Verortung von CEF-Maßnahmen insbesondere für die Mauereidechse im Bereich der Wallanlage innerhalb des Plangebiets und das Heranziehen von Waldrefugien im Stadtwald Offenburgs für den Eingriffsausgleich deutlich beschränkt werden. Flächen zur Durchführung von CEF-Maßnahmen sind in einem engen räumlichen Kontext zum Eingriffsorts durchzuführen, um die Beeinträchtigung der jeweils betroffenen, lokalen Population bewältigen zu können. Alle Flächen in der Umgebung des Plangebiets werden – abgesehen von Verkehrsflächen (Straße und Schiene) – ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Aktuell ist darüber hinaus die Mehrzahl der im Plangebiet befindlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Eigentum der Stadt Offenburg bzw. des Inhabers des potentiell durch die Planung erheblich begünstigten Unternehmens, der BAO. Die Wirtschaftlichkeit ihres Betriebs bedrohende Auswirkungen für die von der Entpachtung der städtischen Flächen betroffenen Landwirte sind nicht zu erwarten. Auch die für die verschiedenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogenen Flächen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

befinden sich ausschließlich im Eigentum der Stadt Offenburg und des Inhabers des potentiell durch die Planung erheblich begünstigten Unternehmens.

Bezüglich der grundsätzlichen Entscheidung für den Standort „Breitfeld“ zur planerischen Ermöglichung eines Sondergebiets für Lagerung und Recycling von Bauschutt und Erdaushub stehen die in Kapitel 5 dieser Sitzungsvorlage aufgeführten, ebenfalls hoch zu gewichtenden, vom vorliegenden Bebauungsplan begünstigten öffentlichen und privaten Belange dem gegenüber. Hierbei ist insbesondere darauf zu verweisen, dass gerade auch im Siedlungszusammenhang kein besser geeigneter Alternativstandort ermittelt werden konnte und alle – heute noch grundsätzlich verfügbaren und planerisch zugänglichen – Standorte im Außenbereich landwirtschaftlich genutzt werden.

In der Gesamtschau und vor allem auch unter Würdigung des Fehlens besser geeigneter Standortalternativen wird empfohlen am vorgeschlagenen Standort festzuhalten und dem Belang der Landwirtschaft hinter die planungsbegünstigten Belange zurückzustellen.

zu 1.b Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Flächen

Seitens der Öffentlichkeit wurde in hohem Maß die potentielle Betroffenheit der das Plangebiet im vergleichsweise weiten Umkreis umgebenden, landwirtschaftlichen Flächen von Staubimmissionen, die deren Nutzwert für die Landwirtschaft, insbesondere für den Obstbau, in erheblichem Maß mindern würden, angeführt.

Das diesbezüglich 2011 erstellte landwirtschaftliche Gutachten der Fachgutachter Dr. Kleineke-Borchers und Schall baute auf dem vorangehenden Staubgutachten des Gutachter iMA Richter & Röckle auf. Es kam zum Ergebnis, dass auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken unter bestimmten meteorologischen Bedingungen und bei Annahme einer bereits bestehenden erheblichen Vorbelastung aus anderen Quellen auch bei einer Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft sichtbare Verunreinigungen von Kirschen, die eine Vermarktung der Früchte erschweren, nicht auszuschließen sind. Daneben wurde auch auf mögliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf hingewiesen. Das landwirtschaftliche Gutachten kam jedoch auch zum Ergebnis, dass mit bestimmten Beschränkungen diese Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Auf Basis der Ergebnisse des landwirtschaftlichen Gutachtens hat die Fa. BAO ihr Betriebskonzept in der Folge noch einmal überprüft und der Stadt Offenburg Ende 2014 und im Jahr 2015 ein modifiziertes Betriebskonzept vorgelegt. Danach kann der Betrieb auf eine Nutzung des Flurstücks Bohlsbach Nr. 905, 906 und 907 entsprechend der Empfehlung des Gutachters verzichten und stattdessen das südliche Flurstück Bohlsbach Nr. 2600 zum Betriebsgelände mit hinzunehmen. Dieses Flurstück soll als Lagerfläche für nicht staubende Baustoffe und Behälter sowie zum Abstellen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

von Fahrzeugen genutzt werden. Der Staubschutzwall an der Nordgrenze der Betriebsfläche kann damit durchgehend geschlossen werden.

Folgende Staubminderungsmaßnahmen sind nach Mitteilung des Unternehmens vorgesehen:

- Die Brecheranlage besitzt konstruktionsseitige Vorrichtungen zum Eindüsen von Wasser in den Becherschacht und zum Besprühen des Schüttkegels. Bei der Baustoffzerkleinerung wird das Wasser über das Brechgut vernebelt.
- Für die Siebanlage ist vorgesehen, eine Rohrleitung mit Flachdüsen zur Erzeugung eines feinen Nebelvorhangs zu installieren, da ein direktes Eindüsen von Wasser für eine gute Trennleistung der Siebanlage wegen Verklebungen nicht sinnvoll ist.
- Einer Staubaufwirbelung während längerer Trockenwetterlagen durch Fahrtätigkeiten auf unbefestigtem Gelände wird durch eine Befeuchtung dieser befahrenen Oberflächen entgegengewirkt.
- Die Abschirmung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt durch einen 4 m hohen und zusätzlich bepflanzten Staubschutzwall.
- Durch Wasserbedüsung werden sichtbare Staubemissionen aus dem Einlaufbereich, beim Austrag des Brechers sowie beim Abwurf der Siebanlage und beim weiteren Umschlag vermieden.
- Die Fahrwege der LKW sowie der Radlader bzw. Aufbereitungsmaschinen werden möglichst getrennt. Die LKW-Fahrwege werden als Ringstraße und zudem als leicht zu reinigenden Asphaltfläche ausgeführt. Dies ermöglicht gleichzeitig eine Optimierung der Fahrwege und damit eine Verringerung der Fahrvorgänge.
- Die Lager- und Aufbereitungsflächen werden geschottert ausgeführt.
- Die Abwurfhöhen der Brech- und Siebanlagen werden minimiert, dazu wird das Austragsband zur Minimierung der Abwurfhöhe auf den Schüttkegel höhenverstellbar ausgeführt.
- Halden werden zur Vermeidung von Abwehungen bedarfsweise befeuchtet.

Aus betrieblich-wirtschaftlichen Gründen ist es für das Unternehmen jedoch nicht vertretbar, wie vom Gutachter empfohlen einen jährlichen Umschlag von 36.000 t Material statt den bisher vom Unternehmen geplanten 50.000 t vorzusehen. Vielmehr sieht das Unternehmen jetzt einen jährlichen Umschlag von 62.000 t vor. Weiter ist aus betrieblich-wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar, den Betrieb wie vom Gutachter empfohlen mehrere Wochen im Jahr einzustellen. Die im landwirtschaftlichen Gutachten empfohlenen „Brecherpausen“ können durch das Unternehmen nicht umgesetzt werden.

Die BAO hat für die modifizierte Planung selbst ein Immissionsgutachten durch ein qualifiziertes Fachbüro, das Büro Dr. Dröschner, beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Staubgrenzwerte der TA Luft eingehalten werden

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

können. In dem Gutachten wird darauf hingewiesen, dass gemäß TA Luft wirksame Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen sind, um die Stauemissionen zu reduzieren.

Das Gutachten kommt weiter auch zum Ergebnis, dass nicht auszuschließen ist, dass es durch den Betrieb einer mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauschuttre-cyclinganlage zu Einschränkungen bei der Vermarktbarkeit des Obstes auf Teilflä-chen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kommen kann, auch wenn der Immissionswert der TA Luft eingehalten ist. Das Gutachten des Büros Dr. Drö-scher weist darauf hin, dass es sich dabei um eine konservative Beurteilung handelt, da eine verhältnismäßig hohe Vorbelastung angesetzt wurde, der angesetzte Immis-sionswert eine Abdeckung durch Blattwerk nicht berücksichtigt und eine mögliche Beeinträchtigung eher seltene meteorologische Voraussetzungen zugrunde legt.

Zur rechtlichen Einschätzung der Emissionssituation liegt der Stadt Offenburg zudem eine im Auftrag der BAO erstellte Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Spar-wasser & Heilshorn vom 12.10.2015 vor. Diese kommt zur Bewertung, dass auf die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke einwirkende Staubimmissionen un-terhalb der gesetzlichen Grenzwerte der TA Luft und damit in einem Bereich liegen, den der Gesetzgeber für die Betroffenen als zumutbar erachtet. Nach der gesetzli-chen Regelung sind derartige Immissionen damit, so die rechtliche Stellungnahme, grundsätzlich hinzunehmen.

Darüber hinaus wurde auch die potentielle Wirkung der Errichtung von Staubschutz-wällen aufgrund vielfach geäußerter Befürchtungen zu Auswirkungen auf das Mikro-klima insbesondere durch die Förderung Spätfrostereignisse begünstigender „Kalt-luftseen“ fachgutachterlich geprüft.

Gemäß dem Gutachten des Büros iMA Richter & Röckle vom 22.02.2010, dem eine umfassende Analyse der klimatischen Verhältnisse zugrunde liegt, herrscht während klarer Nächte ein schwacher Wind aus östlichen bis südöstlichen Richtungen vor, sodass ein Kaltluftstau an süd-nord-orientierten Dammbereichen zu erwarten wäre. Im Gutachten wurde von 6 m hohen Dämmen ausgegangen. Im Sinne des Kaltluft-austauschs wird im Gutachten empfohlen, keine Dämme zu errichten, die eine Süd-Nord- bzw. Südwest-Nordost-Ausrichtung aufweisen. Zum Schutz können die Grund-stücke in den betroffenen Bereichen mit einer winddurchlässigen Buschbepflanzung eingefasst werden.

Den Ergebnissen des Gutachtens folgend wurde das Plankonzept entsprechend mo-difiziert. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind außer in bahnseitig (westseitig) orientierten Randbereichen nunmehr lediglich Schutzwälle mit einer Ost-West-Ausrichtung und mit einer Maximalhöhe von 4 bzw. 2 m zuzüglich Bepflanzung zulässig, sodass davon ausgegangen wird, dass keine Beeinträchtigung des Kaltluft-austauschs vorliegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Lagerung von Bauschutt eine Beeinträchtigung des Kleinklimas verursacht wird. Bei den „Bauschuttbergen“ handelt es sich im Gegensatz zu Wällen nicht um linien-, sondern um punktförmige Hindernisse, die somit für den Kaltluftabfluss kein nennenswertes Hindernis darstellen. Zudem sind die „Bauschuttberge“ nicht dauerhaft vorhanden, sondern nur zeitweise, entsprechend des laufenden Betriebs der Brecheranlage.

Auf Grundlage der obigen Ausführungen ergeben sich im Sinne einer gerechten Abwägung im Bebauungsplanverfahren folgende Schlussfolgerungen:

- Im Bebauungsplan werden im Sinne der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft Festsetzungen getroffen, die eine Minderung der Staubbelastung ermöglichen:
 - Abschirmung der Betriebsfläche zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch einen durchgehenden, 2 m bzw. 4 m hohen und zusätzlich zu bepflanzenden Staubschutzwall.
 - Festsetzung einer „aufschiebende Bedingung“ gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB: Anlagen zur Behandlung von Erdaushub und Bauschutt mithilfe von Anlagen zum Brechen und Sieben sowie Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Erdaushub und Bauschutt sowie von Behältern sind im Sondergebiet „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“ SO 1 unzulässig bis zur Fertigstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzmaßnahmen (Staubschutzwall). Gleiches gilt für Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Erdaushub und Bauschutt sowie von Behältern im Sondergebiet „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“ SO 2.
- Im Bebauungsplan werden im Sinne der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft Festsetzungen getroffen, die eine Verschattung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen vermeiden:
 - Einhaltung eines ausreichenden Abstands des Staubschutzwalls zu den nördlich an die Betriebsfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
- Sonstige, anlagenbezogene Staubminderungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern abschließend im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu klären.

Die rechtliche Wertung ist zu folgen, dass im Hinblick auf die öffentlichen Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft ausschließlich die Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft maßgeblich ist. Diese Werte werden, gutachterlich geprüft, bei Realisierung der dargelegten Schutzmaßnahmen, eingehalten. Auch kann nachgewiesen werden, dass die Errichtung von Wällen nicht die Bildung sog. siedlungsklimatischer „Kaltluftseen“ nach sich zieht. Die Betroffenheit des öffentlichen Belangs der Landwirtschaft von Staubimmissionen und den mikroklimatischen Auswirkungen wird somit als planerisch bewältigt eingestuft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Auf Teilflächen direkt oder nah an das Plangebiet angrenzender, obstbaulich genutzter Flächen können auch unter dem Immissionswert der TA Luft Verunreinigungen an Früchten auftreten, die eine Einschränkung bei der Vermarktbarkeit des Obstes nach sich ziehen können. Auf den sehr konservativen Ansatz des dieser Annahme zugrundeliegenden Fachgutachtens wird ausdrücklich nochmals hingewiesen. Trotzdem ist festzuhalten, dass hier insbesondere der private Belang der gewinnbringenden Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte in geringen Umfang nachteilig betroffen ist. Dieser Belang wird jedoch geringer gewertet als die unter 8.1 aufgeführten, von der Planung vorteilhaft betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

Das o.g. Fachgutachten des Büros Dr. Dröscher zu durch die geplante Nutzung induzierten Staubimmissionen prüfte auch potentielle Auswirkungen auf die Wohnnutzung, ausgehend von den nächstgelegenen und voraussichtlich am stärksten betroffenen Immissionsorten in Bohlsbach und Windschlag.

Der Immissionsbeitrag einer durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauschuttre-cyclinganlage für Schwebstaub PM 10 sowie zum Staubniederschlag unterschreitet an den Immissionsorten das Irrelevanzkriterium (3,0 % nach Nr. 4.3.2 TA Luft) deutlich. Im Jahresmittel ist der Immissionswert für die Gesamtbelastung für PM10 von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bei einer angenommenen maximalen Immissionsvorbelastung von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an allen schutzbedürftigen Nutzungen sicher eingehalten. Das Tagesgrenzwert-Äquivalent für Schwebstaub PM10 von $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird an allen Immissionsorten sicher unterschritten. Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der Kurzzeitbelastung PM10 sind aufgrund der sicheren Einhaltung des Tagesgrenzwert-Äquivalents für PM10 daher nicht zu erwarten.

Vorhabenbedingt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lufthygiene an Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplans zu besorgen. Eine nachteilige Betroffenheit des Belangs des Immissionsschutzes besteht diesbezüglich somit nicht.

Die voranstehenden Ausführungen beziehen sich auf das zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegende Betriebskonzept der Fa. BAO. Abschließend ist die Zulässigkeit unter Immissionsschutzgesichtspunkten im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu bewerten. Dort können ggf. auch Auflagen erfolgen.

Sollte es bis zur Realisierung oder durch spätere Umplanungen zu Änderungen gegenüber dem gegenwärtig vorliegenden Betriebskonzept kommen, sind diese ebenfalls im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu bewerten.

Für das Flurstück 2601 liegt bisher kein Betriebskonzept vor, so dass für dieses Flurstück auch keine konkrete mögliche Staubbelastung ermittelt werden konnte. Auch

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

hier ist eine abschließende Bewertung daher im immissionsschutzrechtlichen und baurechtlichen Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Auf Grund der untergeordneten Größe und der mittigen Lage in der Fläche ist für dieses Flurstück 2601 bei einer plangemäßen Nutzung kein anderes Ergebnis zu erwarten.

zu 2. Forderung nach Beweissicherung und Klärung der Haftung

Die Durchführung einer Beweissicherung und die Klärung von bei zum Beispiel ggf. sonstigen, eintretenden Schäden am Eigentum Dritter durch den Betrieb der Anlage sind zivilrechtlich zu klären und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu 3. Verlust von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft

Der Belang der Erhaltung, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Ein direkter Zusammenhang zwischen der Realisierung des Vorhabens und einem möglichen Verlust an Arbeitsplätzen im Bereich des Obstbaus, ist spekulativ, insbesondere da unter Ziffer 1b umfassend die zum Immissionsschutz ergriffenen Maßnahmen und ihre Wirksamkeit für die landwirtschaftlichen Flächen dargelegt wurden.

8.2 Thema „Umwelt“

1. *Fehlen einer artenschutzrechtlichen Einschätzung;*
2. *Belastung von Grund- und Trinkwasser durch Versickerung von Schadstoffen durch Lage im Wasserschutzgebiet;*
3. *Beeinträchtigung des Landschaftsbilds;*
4. *Lärmbelastung;*
5. *Gesundheitliche Belastung durch Staub, u. a. in benachbarten Wohngebieten*
6. *Beeinträchtigung des Kleinklimas und des Luftmassenaustauschs;*
7. *Fehlerhaftigkeit des iMA-Gutachtens in Bezug auf Anzahl von Messpunkten und Schlussfolgerungen, sowie fehlende Berücksichtigung der zu erwartenden Bauschuttberge im Gutachten;*
8. *Fehlende Kontrolle der Zusammensetzung des Bauschutts und der Umsetzung von Auflagen.*

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Fehlende Bearbeitung des Themas „Artenschutz“

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge wurden zum Bebauungsplan „Breitfeld“ mit Jahr und Thema bzw. Artengruppe erstellt:

- 2009: Kartierung der Biotoptypen
- 2017: Bestandserfassung Eidechsen (Herbst), Untersuchung Schlingnatter, Untersuchung Fledermäuse, Biotoptypenkartierung
- 2018: Bestandserfassung Avifauna, Untersuchung Fledermäuse, Untersuchung Eidechsen (Frühjahr), Untersuchung Schlingnatter, Habitatbaumerfassung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

- 2019: Erstellung eines ersten Artenschutzgutachten
- 2020: Untersuchung Reptilien (Eidechsen, Schlingnatter), Biotoptypenkartierung
- 2020/2021: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Anmerkung: Die erneute Kartierung der Biotoptypen und Reptilien im Jahr 2020 wurde durch eine Habitatveränderung auf Teilflächen im Geltungsbereich (Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung auf einer Ruderalfläche) erforderlich

Die Belange des Artenschutzes wurden somit mehrfach durch faunistische Kartierungen im Gelände überprüft und nachfolgend fachgutachterlich bewertet. Aus diesen Ergebnissen wurden CEF-Maßnahmen entwickelt, deren Durchführung im Vorfeld der Realisierung eines durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereiteten Vorhabens die dauerhafte ökologische Funktion für die betroffenen Arten in diesem räumlichen Kontext gewährleistet. Auf die weiteren Ausführungen zu den Umweltbelangen unter Kapitel 7 dieser Sitzungsvorlage wird verwiesen.

zu 2. Belastung von Grund- und Trinkwasser durch Versickerung von Schadstoffen durch Lage im Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitfeld“ liegt innerhalb der Schutzzone III B des nach § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Wasserschutzgebiets „Effentrich“ (Gemeinde Appenweier) zum Schutz des Grundwassers. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 12. Dezember 2002, insbesondere über den Umgang mit belasteten Stoffen, sind zu beachten. Sie stehen der geplanten Nutzung aber nicht grundsätzlich entgegen: Die geplante Flächennutzung ist grundsätzlich entsprechend § 5 Nr. 17 der Schutzgebietsverordnung in der Schutzzone III B zulässig. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans ist somit gewährleistet.

Die geplante Bauschuttrecyclinganlage bedarf einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu klären, welche Auflagen für den Anlagenbetrieb auch im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers detailliert erforderlich sind. Die entsprechenden Auflagen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern werden auf die Ebene der Vorhabensgenehmigung abgeschichtet.

zu 3. Beeinträchtigung des Landschaftsbilds

Die ackerbauliche Nutzung prägt aktuell, mit Ausnahme der Obstbaumreihe auf FSt.-Nr. 2601, das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs, der keinen hohen Eigenwert im Hinblick auf das Landschaftsbild aufweist. Das Landschaftsbild der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs nach Norden und Osten ist hingegen stärker durch den Wechsel von Obstpflanzungen, Baumschulen und Ackerflächen geprägt und weist somit eine höhere Vielfalt und stärker ausgeprägte Eigenart auf. Erheblich eingeschränkt wird die Wertigkeit des Landschaftsbilds im Plangebiet weiterhin durch

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

die umgebenden Verkehrsinfrastrukturen – insbesondere die Bahntrasse der Rheintalbahn sowie die Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke, aber auch durch die östlich des Plangebiets verlaufende Kreisstraße 5324. Der Belang des Schutzes der Landschaft wird deshalb geringer gewertet als die in Kapitel 5 aufgeführten, von der Planung vorteilhaft betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

zu 4. Lärmbelastung

Ein weiterer, potentiell durch die Planung negativ berührter öffentlicher Belang ist der Schallschutz. Durch ein 2021 erstelltes Gutachten des Fachbüros Dr. Dröscher wird die grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung entsprechend dem vorliegenden Betriebskonzept der Fa. BAO aus schalltechnischer Sicht bewertet. Es kommt zum Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beim Ansatz typischer flächenbezogener Schallleistungspegel für Industriegebiete, mit deren Charakteristika die vorgesehene Gebietsnutzung gleichgesetzt werden kann, an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschritten werden. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die dem Plangebiet nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen, im vorliegenden Fall Wohngebäude, in Bohlsbach, Windschlag und Eberweiler ausgewählt. Im Nachtzeitraum ist kein Betrieb vorgesehen.

Das Plangebiet ist damit aus schalltechnischer Sicht geeignet, um die am Standort vorgesehene Nutzung (Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bau-schutt) zu realisieren. Der detaillierte schalltechnische Nachweis der Nachbarschafts-verträglichkeit ist im nachgelagerten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsver-fahren zu führen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Nutzung keine nachteiligen Auswirkungen durch Schallimmissionen auf die am nächsten gelegenen, schutzwür-digen Nutzungen haben wird. Der Belang des Schallschutzes weist somit keine pla-nungsimmanente, für die Abwägungsentscheidung gewichtige Bedeutung auf.

zu 5. Gesundheitliche Belastung durch Staub

Gesundheitliche Auswirkungen sind nicht erkennbar. Es wird darauf hingewiesen, dass im direkten räumlichen Umfeld des Plangebiets keine Anlagen bestehen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Hier wird insbesondere auf die nachfolgenden Ausführungen zum Immissionsschutz (Stäube, Lärm) verwiesen.

zu 6. Beeinträchtigung des Kleinklimas

Gemäß dem Gutachten des Büros iMA Richter & Röckle vom 22.02.2010, dem eine umfassende Analyse der klimatischen Verhältnisse zugrunde liegt, herrscht während klarer Nächte ein schwacher Wind aus östlichen bis südöstlichen Richtungen vor, sodass ein Kaltluftstau an süd-nord-orientierten Dammbereichen zu erwarten wäre.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Diesen Ergebnissen folgend wurde das Unternehmenskonzept entsprechend modifiziert und die entsprechenden fachgutachterlichen Anforderungen auch in den Bebauungsplan implementiert.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Lagerung von Bauschutt eine Beeinträchtigung des Kleinklimas verursacht wird. Bei den „Bauschuttbergen“ handelt es sich im Gegensatz zu Wällen nicht um linien-, sondern um punktförmige Hindernisse, die somit für den Kaltluftabfluss kein nennenswertes Hindernis darstellen. Zudem sind die „Bauschuttberge“ nicht dauerhaft vorhanden, sondern nur zeitweise, entsprechend des laufenden Betriebs der Brecheranlage.

zu 8. Fehlende Kontrolle der Zusammensetzung des Bauschutts und der Umsetzung von Auflagen

Die Kontrolle der Einhaltung von allen maßgeblichen Grenzwerten, d.h. auch der Zusammensetzung des zu bearbeitenden Bauschutts ist erstrangig Aufgabe des Betreibers einer Anlage, dessen Kontrolle obliegt wiederum den jeweiligen Fachbehörden. Die Annahme einer fehlerhaften Ausübung dieser beiden Kontrollfunktionen ist spekulativ und kann nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden.

8.3 Thema Naherholung und Tourismus

1. *Beeinträchtigung der Naherholung, u. a. im Bereich der um das Plangebiet verlaufenden Spazier- und Fahrradwege;*
2. *Verlust von Arbeitsplätzen in der Tourismusbranche.*

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Beeinträchtigung der Naherholung

Die umgebenden Verkehrsinfrastrukturen wirken sich nachteilig auf die Erholungsfunktion der Fläche aus (Lärmeinwirkung, geringe Wertigkeit des Landschaftsbilds), so dass hier nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion vorliegt. Dieser Belang wird somit geringer gewertet als die unter Kapitel 5 aufgeführten, von der Planung vorteilhaft betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

zu 2. Verlust von Arbeitsplätzen in der Tourismusbranche

Der Verlust von Arbeitsplätzen in der Tourismusbranche ist rein spekulativer Natur. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet auf der Gemarkung Bohlsbach in deutlichem räumlichen Abstand zu den Schwerpunkten der touristischen Nutzung in Offenburg (Rebland, Schwarzwaldvorzone, Stadtzentrum) und Durbach (Reblagen, Schwarzwaldvorzone, Schloss Staufenberg, Ortskern) befindet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

8.4 Thema „Betriebsstandort“

1. *Fehlende oder fehlerhafte Standortalternativenprüfung*
2. *Erforderlichkeit der Ansiedlung des Betriebs in einem Industriegebiet*
3. *Gefahr der Erweiterung des Betriebsstandorts*

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Fehlende oder fehlerhafte Standortalternativenprüfung

Der vorliegende Standort im Gewann „Breitfeld“ auf der Gemarkung Bohlsbach war bereits vor dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2009 intensiv geprüft worden. Aufgrund der erheblichen Einwendungen im Rahmen der ersten Offenlage des Bebauungsplans „Breitfeld“ wurden im Jahr 2010 nochmals insgesamt 19 Standortalternativen systematisch untersucht. Hierbei wurden auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung benannte Vorschläge miteinbezogen.

Grundlegend war die Verfügbarkeit einer ebenen, zusammenhängenden Fläche von min. 3 ha, einem Mindestabstand von 300 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung und einer möglichst intensiven Vornutzung der Fläche (Gewerbe-, Bahn- oder Militärbranche, konventioneller Ackerbau, etc.). Darüber hinaus wurden weitere betriebliche, stadtplanerische und landschaftsplanerische Aspekte bei der Prüfung berücksichtigt. Darauf aufbauend konnten in einem ersten Schritt bereits zwölf Standorte nicht empfohlen werden, da sie keine fachliche Eignung aufweisen:

- Drei Standorte befanden sich in einem als Ziel der Raumordnung verbindlichen regionalen Grünzug des damals rechtswirksamen Regionalplans des Regionalverbands Südlicher Oberrhein;
- Sechs Standorte unterschritten den immissionsschutzrechtlich erforderlichen Mindestabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung;
- Zwei Standorte konnten nicht die erforderliche Fläche nachweisen;
- Ein Standort war aufgrund einer noch andauernden Deponiesanierung nicht verfügbar.

Die verbleibenden sieben Standorte waren grundsätzlich in der Mehrheit der Anforderungen geeignet und wiesen keine Ausschlusskriterien auf:

- Standort 1: Nördlich Griesheim, Gewann auf dem Ritt
- Standort 4: Bohlsbach, nördlich Willy-Brand-Brücke zwischen B3 und DB-Trasse
- Standort 9: ehem. Panzerwaschanlage, Bohlsbacher Wald
- Standort 10: ehem. Schießplatz, Bohlsbacher Wald
- Standort 12: ehem. DB-Ausbesserungswerk, Moltkestraße
- Standort 18: Interkommunales Gewerbegebiet GRO, östl. BAB 5
- Standort 19: Gewann Breitfeld, Bohlsbach, östlich DB-Trasse

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Maßgeblich für die abschließende Entscheidung waren insbesondere die Eigentumsverhältnisse und, damit verbunden, die Verfügbarkeit der Flächen:

- Standort 1 nördlich von Griesheim befand sich im räumlichen Kontext zu Natura-2000-Gebieten und war aufgrund seiner räumlichen Lage zu den weiteren Betriebsstandorten der Fa. Burgert nicht geeignet.
- Standort 4 in Bohlsbach nördlich der Willy-Brandt-Brücke verfügte nicht über Anschlüsse an Versorgungsleitungen und befindet sich in räumlicher Nähe zu Natura-2000-Gebieten.
- Standorte 9 und 10 befanden sich im Eigentum des Bundes (ehem. Nutzung durch die französischen Streitkräfte). Wenngleich die Flächen durch die vormals militärische Nutzung bereits vorbelastet waren, waren sie zum damaligen Zeitpunkt bereits teilweise mit Sukzessionswald bestanden – diese Strukturen haben sich seitdem nochmals deutlich verfestigt. Eine Erschließung wäre jeweils nur über Feld- und Wirtschaftswege möglich gewesen.
- Standort 12, eine Bahnfläche am ehemaligen DB-Ausbesserungswerk, war nach Mitteilung der Deutschen Bahn AG als Standort mittelfristig nicht verfügbar.
- Standort 18 im Gewerbepark Raum Offenburg war aufgrund der zu großen Entfernung zu den weiteren Betriebsstandorten für den Betreiber der zukünftigen SO-Nutzung nicht geeignet.
- Standort 19, das Plangebiet des Bebauungsplans „Breitfeld“, befand sich zu einem hohen Anteil im Eigentum des zukünftigen Betreibers der SO-Nutzung sowie der Stadt Offenburg.

In der Gesamtbetrachtung erscheint der Standort „Breitfeld“ als realistische und bereits planerisch gut vorbereitete Option. Für keine der sonstigen Flächen sprach ein herausgehobenes, gegenüber dem Standort „Breitfeld“ vorteilhaftes Kriterium.

Es ist festzuhalten, dass alle in der engeren Auswahl geprüften, sieben Standorte mit Vor- und Nachteilen belegt waren und keiner der Standorte als evident beste und störungsärmste Lösung hervorgehoben werden konnte. Für den Standort „Breitfeld“ können weiter folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Flächen befinden sich ganz oder zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Offenburg bzw. eines ansiedlungswilligen Unternehmens – die Verfügbarkeit ist somit gewährleistet. Dies traf nicht zu auf die Standorte 1, 4, 9, 10 und 12.
- Die Aufnahme der Sondernutzung wurde bereits durch Darstellung im Flächennutzungsplan der VG Offenburg vorbereitet. Dies traf nicht zu auf die Standorte 1, 4, 9, 10 und 12.
- Der Standort „Breitfeld“ ist für den zukünftigen Betreiber der Sondernutzung betriebsorganisatorisch günstig gelegen. Dies traf insbesondere nicht auf Standorte 1 und 18 zu.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Aktualisierend anzumerken ist, dass sich nach der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, rechtskräftig seit dem 22. September 2017, die Standorte 1, 4, 9 und 10 innerhalb regionaler Grünzüge, die als Ziele der Raumordnung einzustufen sind, befinden und somit einer möglichen Ansiedlung der Nutzung aus raumordnerischer Sicht nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aus fachlicher Sicht eine Empfehlung für den Standort „Breitfeld“ getroffen werden konnte, welche der Gemeinderat als kommunales Entscheidungsgremium 2011 zur Kenntnis genommen hat und, mit dem Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens im Jahr 2016 (s. Drucksache 160/16), weiter gefolgt ist. Die Ergebnisse haben auch aktuell 2021 unverändert Bestand.

zu 2. Erforderlichkeit der Ansiedlung des Betriebs in einem Industriegebiet

Grundsätzlich kann aus planungsrechtlicher Sicht der Betrieb, welcher der Planungskonzeption des vorliegenden Bebauungsplans zugrunde liegt, auch in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO zulässig sein – sofern wird der Argumentation zugestimmt. Jedoch ist in Offenburg keine geeignete Fläche in einem bereits ausgewiesenen Industriegebiet als Betriebsstandort vorhanden, die verfügbar ist und auf der die Ansiedlung erfolgen könnte. Auf die bei Unterpunkt 1 erläuterte, nicht erfolgreiche Suche nach Alternativstandorten wird verwiesen. Somit kann der Forderung einer Ansiedlung des geplanten Betriebs in einem Industriegebiet nicht gefolgt werden.

zu 3. Gefahr der Erweiterung des Betriebsstandorts

Eine Erweiterung des Betriebs über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus ist bauplanungsrechtlich nur zulässig, wenn ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt wird. Im entsprechenden Bebauungsplanverfahren wäre dann über eine Erweiterung zu entscheiden. Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist nur die vorliegende Planung. Ein weiteres Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des Betriebsstandorts ist nach heutigem Kenntnisstand nicht beabsichtigt und bedürfte im Vorfeld des Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Offenburg.

8.5 Thema „Städtebau“

1. *Forderung der Zulassung einer Produktionshalle;*
2. *Zersiedelung der Landschaft;*

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Forderung der Zulassung einer Produktionshalle

Der Forderung zur Zulassung der Errichtung einer Produktionshalle zur Vermeidung von Umweltverschmutzungen durch die geplante Nutzung wird teilweise gefolgt. Im zur erneuten Offenlage vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Breitfeld“ sind im Sondergebiet „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“ im

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Teilbereich SO 1 Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO, soweit sie der Unterbringung von Anlagen zur Behandlung der zulässigen Stoffe durch Brechen und Sieben oder von Anlagen zur zeitweiligen Lagerung der zulässigen Stoffe und von Behältern dienen und je Betriebsfläche in der Summe eine Grundfläche von 1.500 m² nicht überschreiten, zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Staub- und Lärmemissionen potentiell mindernde Wirkung der partiellen Einhausung der geplanten Nutzung noch nicht in den dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Fachgutachten berücksichtigt worden ist. Da der neue Planungsstand jedoch ein für Mensch und Umwelt in der Umgebung des Plangebiets in jedem Fall günstigeres Szenario darstellt, ist dies nicht erforderlich.

zu 2. Zersiedelung der Landschaft

Dem Sachverhalt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein losgelöst vom sonstigen Siedlungszusammenhang im Außenbereich befindliches Areal handelt, wird zugestimmt. Jedoch konnte weder eine geeigneter Alternativstandort identifiziert (vgl. Kapitel 9.4, Unterpunkt 1) noch ein Standort in einem Industriegebiet (vgl. Kapitel 9.4, Unterpunkt 2) vorhanden, der verfügbar ist und auf dem die Ansiedlung erfolgen könnte. Ebenfalls konnte die geringe Bedeutung des Plangebiets für Landschaft (vgl. Kapitel 9.2, Unterpunkt 3) und Erholung (vgl. Kapitel 9.3, Unterpunkt 1) nachgewiesen werden. Auch wird die Gebietsausweisung entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans bereits seit 2009 durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereitet. Dieser Belang wird somit geringer gewertet als die in Kapitel 5 aufgeführten, von der Planung vorteilhaft betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

8.6 Thema „Verkehr“

1. *Zunahme der Verkehrsbelastung;*
2. *Fehlende Eignung der Infrastruktur, Verkehrsgefährdung;*
3. *Verschmutzung der Straßen.*

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Zunahme der Verkehrsbelastung

Bei Aufnahme der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung wird es zu einem hierdurch ausgelösten Ziel- und Quellverkehr kommen, der additiv zur bisherigen Verkehrsmenge auf der Kreisstraße K 5324 hinzukommt. Die Kapazität der Straße ist jedoch für diese Steigerung des Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen. Auf die Lage des Plangebiets außerhalb des Siedlungsbereichs und das Fehlen einer unmittelbaren Einwirkung der Verkehrsbelastung auf potentiell schutzwürdige Nutzungen einerseits sowie seine enge Anbindung an weitere überörtliche

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

Verkehrsverbindungen, insbesondere über die Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke an die Bundesstraße B 3, wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Dieser Einwendung kann somit nicht gefolgt werden.

zu 2. Fehlende Eignung der Infrastruktur, Verkehrsgefährdung

Die Flächen der BAO werden über die K 5324 erschlossen. Einer der beiden Einfahrtsbereiche befindet sich direkt an der K 5324 im Bereich des Flurstücks Bohlsbach Nr. 2602. Der zweite Einfahrtsbereich ist nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt im Landratsamt Ortenaukreis nicht unmittelbar an der Kreisstraße, sondern an dem bereits bestehenden und an der betreffenden Stelle als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzten Wirtschaftsweg, welcher südlich des Flurstücks Bohlsbach Nr. 2600 von der K 5324 abzweigt, zu errichten. Auch das FSt.-Nr. 2601 wird über den Wirtschaftsweg erschlossen. Hierfür ist ein Ausbau des Weges, welcher ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich vorbereitet wird, erforderlich. Die anfallenden Kosten sind durch den Planungsgünstigen zu tragen. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Wirtschaftsweg nach derzeitigem Planungsstand der Deutschen Bahn als Rettungsweg im Kontext der Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel und des Güterzugtunnels Offenburg verbreitert und ertüchtigt werden wird.

Im Bebauungsplan werden weitere Einfahrten auf die Flurstücke im Geltungsbereich verbindlich ausgeschlossen. Die Belange der Verkehrssicherheit wurden insbesondere im Hinblick auf den parallel zur Kreisstraße verlaufenden Fahrradweg auf Ebene des Bebauungsplans in der Planung positiv geprüft.

zu 3. Verschmutzung der Straßen

Eine mögliche Straßenverschmutzung durch den Betriebsverkehr ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gemäß § 32 Straßenverkehrsordnung (StVO) und § 42 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) haben die Verursacher einer Beschmutzung der Straße diese unverzüglich zu beseitigen. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

8.7 Thema „Grundstückswertminderung“

Befürchtung von Grundstückswertminderung in der Umgebung

Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung

Eine mögliche Grundstückswertminderung stellt nach der Rechtsprechung keine eigenständige Abwägungsposition dar. Es ist danach lediglich der Grad der faktischen und unmittelbar auftretenden Beeinträchtigungen, die mit dem Bebauungsplan zulässig wären, zu berücksichtigen. Der Verkehrswert bildet zwar einen Indikator für die gegebenen und zu erwartenden Nutzungsmöglichkeiten, hängt jedoch von mehreren Faktoren ab – auch von solchen, auf die die Planung keinen Einfluss hat. Die fakti-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

schen Beeinträchtigungen können durch entsprechende Schutzmaßnahmen minimiert werden.

Ansprüche aufgrund der Minderung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit auf nachweislich von der geplanten Nutzung nachteilig betroffenen Grundstücken können im weiteren Verfahren, insbesondere bei einer weiteren Präzisierung der Ermittlung der zu erwartenden Einwirkungen auf Ebene der Vorhabensgenehmigung, grundsätzlich berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall wurde die Einwendung von einem Eigentümer vorgebracht, dessen Grundstück sich jedoch ca. 300 m Luftlinie im Südosten des Geltungsbereichs befindet. Ausgehend von den oben dargestellten Erkenntnissen aus dem Gutachten des Büros Dr. Dröscher sind hier keine nach TA Luft erheblichen oder die Vermarktbarkeit von Produkten des Obstbaus reduzierenden Staubimmissionen zu erwarten.

8.8 Zusammenfassung der Beantwortung der zentralen Einwendungen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass negative Auswirkungen auf sonstige Belange, die ggf. aufgrund der Aufnahme der durch den vorliegenden Bebauungsplan „Breitfeld“ vorbereiteten Nutzung entstehen könnten, planerisch bewältigt werden können. Bei einzelnen, angeführten Belangen (z.B. Lärmbelastung für Wohnbebauung, Verkehr) konnte keine erhebliche Betroffenheit festgestellt werden. Für weitere Belange wie bspw. das Landschaftsbild sind das Plangebiet und seine unmittelbar betroffene Umgebung im Kontext der geplanten Nutzung von minderer Bedeutung. In Abwägung aller planungsimmanenten Belange ist festzuhalten, dass die verbleibenden, nachteiligen Betroffenheiten durch die positiv durch den Bebauungsplan berührten Belange der mittelständigen Wirtschaft, der Entsorgung sowie der Sicherung und Entwicklung eines ortsansässigen Unternehmens überwogen werden. Die Anregung, auf die Planung zu verzichten, wird insofern nicht berücksichtigt. Jedoch sind Festsetzungen vorgesehen, um negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern.

9. Ortschaftsrat

Die Ortschaftsräte Bohlsbach und Windschlag werdenden Beschluss der erneuten Offenlage zum Bebauungsplan vorberaten. Über die Ergebnisse der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.01.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Beschluss über die erneute Offenlage

10. Weiteres Verfahren

Folgende weitere Verfahrensschritte sind vorgesehen:

Noch ausstehend	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch OSR Bohlsbach
14.03.2022	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch Planungsausschuss
11.04.2022	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs im Gemeinderat
05-06/2022	Förmliche Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
05-06/2022	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Noch ausstehend	Satzungsbeschluss – Vorberatung durch OSR Bohlsbach
Noch ausstehend	Satzungsbeschluss – Vorberatung durch Planungsausschuss
Noch ausstehend	Satzungsbeschluss im Gemeinderat
Noch ausstehend	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich (Plandatum)
2. Bebauungsplan – zeichnerische Festsetzungen (Plandatum)
3. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen (Plandatum)
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Umweltbericht zum Bebauungsplan (12/2021)
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (12/2021)
7. Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Jahr 2010
8. Betriebskonzept 2015
9. Lageplan: Bebauungsplan „Breitfeld“ im Kontext von Güterzug-tunnel / Planung Aus- und Neubaustrecke Rheintalbahn