

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

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:  
20.03.2023

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

2. <b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	03.05.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	26.06.2023	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die während der erneuten, förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden zu dem Bebauungsplan Nr. 14 „Breitfeld“ in Bohlsbach wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Breitfeld“ in Bohlsbach wird mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.03.2023

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Am 11. April 2022 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg die Durchführung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans „Breitfeld“ beschlossen. Durch den Bebauungsplan soll auf der Gemarkung Bohlsbach nordöstlich der Graf-Schenk-von-Staufenberg-Brücke Baurecht für die Errichtung einer Anlage zur Aufbereitung und zur zeitweisen Lagerung von Bauschutt und Erdaushub geschaffen werden. Die erneute Offenlage des Bebauungsplans wurde vom 9. Mai 2022 bis einschließlich 23. Juni 2022 durchgeführt.

In der Offenlage sind 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Weiter wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine Einwendungen erhoben wurden, die eine Änderung der Planung und somit eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden oder dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich entgegenstünden. Somit kann dem Gemeinderat neben dem Beschluss über den Umgang mit den während der erneuten, förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen auch der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Breitfeld“ empfohlen werden.

### 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 Ziele 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 der meisten nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfällen) mindestens 70 Gewichtsprozent der Gesamtmenge betragen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.03.2023

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

---

Zur Umsetzung dieser Vorgabe sind entsprechende Einrichtungen zum Baustoffrecycling erforderlich, wie die geplante Anlage im Gewann Breitfeld in Offenburg-Bohlsbach. Lange Transportwege durch Schwerlastverkehr und die daraus resultierenden Umweltbelastungen können zudem durch einen flächendeckenden Bestand solcher Recyclinganlagen vermieden werden.

Die u.a. in diesem Sektor tätige Fa. Burgert bekundet bereits seit langem ihr Interesse im Bereich Breitfeld eine Anlage zur Wiederverwertung von Bauschutt und Bodenaushub einzurichten und zu betreiben. Weder der Hauptsitz des Unternehmens in der Okenstraße in Bohlsbach noch das ca. 0,7 ha großen weitere Betriebsgrundstück nördlich der Gutenbergstraße im Bereich des ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerks, auf welchem das Unternehmen seit mehreren Jahren eine Bauschuttrecyclinganlage betreibt, erfüllen die Anforderungen und bieten eine ausreichende Flächenverfügbarkeit zur Umsetzung des Gesamtprojekts.

Die Planung dient damit der Standortsicherung und Weiterentwicklung eines bereits ortsansässigen Unternehmens.

Im Rahmen einer umfangreichen Standortsuche anhand der betrieblichen Standortanforderungen (z.B. Größe und Lage des Areals) einerseits und der Anwendung von Ausschlussfaktoren (z.B. entgegenstehende Zielkulissen der Raumordnung, Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen wie Wohnbebauung) wurde vor über zehn Jahren der Standort Breitfeld für die Etablierung der angestrebten Nutzung ausgewählt.

## 4. Wesentliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan „Breitfeld“ beruht insbesondere auf einem Betriebskonzept der Fa. Burgert für die zukünftig von ihr bewirtschafteten Flächen, additiven Überlegungen zu einem verbleibenden Grundstück im privater Dritter im Plangebiet sowie weiterer planerischer Anforderungen und Maßnahmen zur Bewältigung der Auswirkungen der Planungen insbesondere für den Immissionsschutz, den Verkehr und die Umwelt. Es ist festzuhalten, dass zwischen dem Beschluss der erneuten Offenlage durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg im April 2022 (vgl. Drucksache 216/21) und dem hier vorgelegten Satzungsentwurf keine Änderungen an den Inhalten sowohl des Betriebskonzepts als auch des Bebauungsplans „Breitfeld“ vorgenommen wurden.

### 4.1 Betriebskonzept

Die Fa. Burgert hat 2015 ein Betriebskonzept vorgelegt, welches den Betrieb einer Anlage zur Wiederaufbereitung von Bauschutt und Bodenaushub einschließlich von Flächen zur temporären Lagerung der zu verarbeitenden Stoffe in zwei Abschnitten

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 20.03.2023
---	--	----------------------	----------------------

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

---

des Geltungsbereichs, d.h. zum einen auf dem Flurstück 2600 im Süden sowie zum anderen auf den FSt.-Nrn. 2602 bis 2604 im Norden, jeweils mit einer eigenständigen verkehrlichen Erschließung, vorsieht. Der Staubschutz für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Errichtung von Wällen gewährleistet. Auf dem Gelände werden dauerhaft ca. sechs bis zehn Personen beschäftigt sein. Ergänzend zu der Konzeption aus dem Jahr 2015 wurde 2020 der Wunsch des Unternehmens, auch eine Halle auf dem zukünftigen Betriebsgelände errichten zu können, von der Stadt Offenburg positiv geprüft. Im nördlichen Teilbereich des Betriebsgeländes ist somit additiv die Errichtung einer Betriebshalle mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Grundfläche und zwölf Metern Höhe vorgesehen.

Das Grundstück FSt.-Nr. 2601 befindet sich im Eigentum eines privaten Dritten und ist aktuell mit Obstbäumen bestockt. Aufgrund der flächendeckenden Darstellung einer entsprechenden Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Gleichbehandlung aller im Plangebiet umfasster Grundstücke wird das Grundstück ebenfalls als potentielle, zukünftige Betriebsfläche in die Standortkonzeption aufgenommen.

## 4.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha nordwestlich der Kreisstraße K 5324 zwischen Offenburg und Durbach-Ebersweier und östlich des Trassenverlaufs der Rheintalbahn sowie der Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“ festgesetzt und eine Differenzierung in drei Teilbereiche vorgenommen, in denen verschiedene, der Art der baulichen Nutzung des Gebiets zugeordnete, Teilnutzungen aufgenommen werden dürfen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Bauliche Anlagen, deren Errichtung eng beschränkt ist, müssen eine Maximalhöhe von 6 m aufweisen. Die darüber hinaus zulässige Errichtung von Hallen mit einer ebenfalls definierten Maximalgröße und einer Beschränkung auf eine Halle pro Betriebseinheit ist ausschließlich im Sondergebiet 3 (SO 3) möglich. Darüber hinaus dürfen nur Gebäude, die der Unterbringung von Sozialräumen dienen, mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> im Plangebiet errichtet werden.

Als Staubschutzmaßnahme sind im Bebauungsplan zwei Schutzwälle am Nordrand des Geltungsbereichs festgesetzt, die – wie das gesamte Plangebiet zu dessen Abschirmung – einzugrünen sind. Der Bebauungsplan „Breitfeld“ steht darüber hinaus

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

der Errichtung weiterer Staubschutzwälle – sofern ihre Errichtung im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren auch unter Prüfung möglicher, kleinräumiger klimatischer Effekte, eingeforderter wird – nicht entgegen.

Zur Minimierung von verkehrlichen Konfliktsituationen mit dem Verkehr auf der östlich der Baugrundstücke verlaufenden Kreisstraße K 5324 sowie dem westlich des Geltungsbereich verlaufenden Wirtschaftswegs (FSt.-Nr. 2605) wird festgesetzt, dass Einfahrten zu den potentiellen Betriebsbereichen lediglich in drei Abschnitten zulässig sind. Auf dem vorgenannten Wirtschaftsweg ist zukünftig sowohl die Errichtung eines Radschnellwegs zwischen Appenweier und Offenburg als auch die Zufahrt zu einem nordwestlich des Plangebiet „Breitfeld“ liegenden Rettungsplatz für den Güterzugtunnel geplant. Im Kontext der zweitgenannten Baumaßnahme soll der Wirtschaftsweg verbreitert werden. Diese Verbreiterung wurde bereits in den Bebauungsplan „Breitfeld“ durch eine Festsetzung der entsprechenden westlichen Bereiche der FSt.-Nrn. 2600 bis 2604 als öffentliche Verkehrsfläche implementiert.

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.

## 4.3 Fachgutachten

Zur Bewältigung aller durch die Planung berührten, fachlichen Belange wurden im Lauf des Bebauungsplanverfahrens mehrere Fachgutachten erstellt, die nachfolgend aufgeführt werden.

- 2021** Schalltechnische Untersuchung mit einer Darlegung der zu erwartenden Schallemissionen sowie der Schalleinwirkungen insb. an Immissionsorten mit schutzwürdiger Nutzung einschließlich einer Bewertung zu erwartender Auswirkungen
- 2021** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Breitfeld“ mit einer Darstellung zum Vorkommen, zu Wirkfaktoren und zur Betroffenheit geschützter Arten im Plangebiet einschließlich der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zu den potentiell betroffenen Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse
- 2019** Erstes Artenschutzgutachten
- 2015** Anwaltliche Stellungnahme zur planungs- und immissionsschutzrechtlichen Einordnung der Ergebnisse der Staubimmissionsprognosen

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

- 2015** Ergänzende Staubimmissionsprognosen
- 2010-12** Staubimmissionsprognosen und mehrere Variantenberechnungen mit einer Darstellung der durch den Anlagebetrieb zu erwartenden Staubemissionen, meteorologischen Verhältnissen, einer Strömungs- und Ausbreitungssimulation, der potentiellen Einwirkung von Staubimmissionen auf Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Nutzungen unter Beachtung der nach dem Stand der Technik erfolgenden Minderungsmaßnahmen zuzüglich des aktiven Immissionsschutz durch den Staubschutzwall.
- 2011** Landwirtschaftliches Gutachten zu den möglichen Auswirkungen der Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage „Breitfeld“ auf die obstbaulichen Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Flächen bei Betrachtung der prognostizierten Staubemissionen, der geplanten Schutzmaßnahmen und der Betroffenheit insb. der Kirsche
- 2010** Untersuchungen zum Kleinklima, insbesondere im Hinblick auf die kleinklimatische Bewertung der geplanten Staubschutzmaßnahmen bezüglich der Befürchtung über die Entstehung nächtlicher Kaltluftseen und daraus resultierender Spätfrostereignisse aufgrund der geplanten Staubschutzwälle
- 2010** Standortalternativenprüfung im Stadtgebiet Offenburg für die Errichtung einer Anlage zur Wiederaufbereitung und kurzzeitigen Lagerung von Erdaushub und Bauschutt

Die Bewältigung aller planungsimmanenten Umweltbelange einschließlich des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Umweltbericht zusammenfassend dargelegt (vgl. Anlage 6 zur Drucksache).

## 5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

21.01.2009	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss im Planungsausschuss
16.02.2009	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (Drucksache 191/08)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

30.03.2009 bis 24.04.2009	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
10.03.2010	Vorberatung des Beschlusses über die Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss über die Durchführung der Offenlage im Planungsausschuss (Drucksache 16/10)
29.03.2010	Beschluss über die 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	Vorstellung der Untersuchungsergebnisse einer erneuten Standortalternativenprüfung sowie eines landwirtschaftlichen Gutachtens im Gemeinderat (Drucksache 32/11)
21.11.2016	Beschluss der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens aufgrund des modifizierten Betriebskonzepts durch den Gemeinderat (Drucksache 160/16)
14.03.2022	Vorberatung des Beschlusses über die Behandlung der im Rahmen der Offenlage 2010 eingegangenen Stellungnahmen und über die erneute Offenlage des Bebauungsplans „Breitfeld“ im Planungsausschuss (Drucksache 216/21)
11.04.2021	Beschluss über die Behandlung der im Rahmen der Offenlage 2010 eingegangenen Stellungnahmen und über die erneute Offenlage des Bebauungsplans „Breitfeld“ durch den Gemeinderat (Drucksache 216/21)
09.05.2022 bis 08.06.2022	Durchführung der erneuten Offenlage sowie parallel der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

## 6. Ergebnis der erneuten Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die erneute Offenlage des Bebauungsplans „Breitfeld“ wurde vom 9. Mai 2022 bis einschließlich 23. Juni 2022 sowohl online über die Homepage der Stadt Offenburg als auch vor Ort im Bürgerbüro/Bauen des Technischen Rathauses durchgeführt, parallel erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.03.2023

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

---

Die eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Beschlussempfehlung sind detailliert in Anlage 7 dargestellt. Nachfolgend werden sie zusammenfassend dargestellt.

## 6.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Kritisiert wurden hierbei insbesondere die Auswirkung der Planung auf die Standortentscheidung und die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte aufgrund der Staubbelastung durch die geplante Nutzung. Auch wurde hinterfragt, ob das landwirtschaftliche Gutachten, dessen Zielfruchtsorten Birnen und Kirschen sind, für andere Feldfrüchte (Gemüse, Erdbeeren) überhaupt sachgerecht herangezogen werden kann.

Zusammenfassend ist bei der Beantwortung der erhobenen Einwendungen bezüglich der Kernthemen zu entgegnen:

Staubbelastung der landwirtschaftlichen Erzeugnisse aufgrund des Betriebs der Aufbereitungsanlage „Breitfeld“: Beim Betrieb der geplanten Anlage und bei der temporären Lagerung von Bauschutt und Erdaushub können gemäß den vorliegenden Gutachten die Grenzwerte der TA Luft eingehalten werden. Im Hinblick auf die öffentlichen Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft ist nach rechtlicher Bewertung die Einhaltung dieser Grenzwerte maßgeblich. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minderung der Belastung mit Staubimmissionen, insbesondere die Errichtung und Bepflanzung von Staubschutzwällen, festgesetzt. Die kleinklimatische Unbedenklichkeit und die hierfür erforderlichen Vorkehrungen bei der Errichtung der Wälle wurde ebenfalls fachgutachterlich nachgewiesen. Weiterführende Schutzmaßnahmen, detaillierte Bestimmungen zu den Betriebsabläufen oder genaue Regelungen zu den zulässigerweise zu verarbeitenden Stoffen im Gebiet können ergänzend im nachfolgenden, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren verfügt werden.

Weitere Sonderkulturen (Erdbeeren, Gemüse, etc.): Die Erkenntnisse aus dem landwirtschaftlichen Gutachten, die sich hauptsächlich auf Kirschen, Zwetschgen und Birnen bezogen haben, lassen sich auch auf anderer Feldfrüchte und Sonderkulturen übertragen. Zum einen wurde in der weiteren Überarbeitung der Planungskonzeption der Forderung nach der verbindlichen Festlegung von „Brecherpausen“ während der Haupterntezeit der vorgenannten Früchte nicht gefolgt, sondern andere Ansätze beim Immissionsschutz gewählt. Zum anderen ist die planungsrechtliche Einschätzung, die Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft sei hier auskömmlich, auf alle Gruppen acker- oder obstbaulicher Erzeugnisse übertragbar.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Maier-Hochbaum, Sabine	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 20.03.2023
---	--	----------------------	----------------------

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

---

Standortentscheidung: Im Jahr 2010 wurden in einem großen Standortsuchlauf insgesamt 19 Standortalternativen für die hier planerisch vorbereitete Nutzung geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass von den sechs grundsätzlich geeigneten Standorten der Standort „Breitfeld“, u.a. aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, als realistische und bereits planerisch gut vorbereitete Option erschien. Für keine der sonstigen Flächen sprach ein herausgehobenes, gegenüber dem Standort „Breitfeld“ vorteilhaftes Kriterium. Somit wurde der Standort „Breitfeld“ auch nach Durchführung des Standortsuchlaufs weiterverfolgt. Aktualisierend ist anzumerken, dass sich 2022 vier der sechs grundsätzlich geeigneten Flächen inzwischen 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. Somit ist die Zahl der ggf. alternativ überhaupt realisierbaren Standorte gegenüber dem Sachstand aus dem Jahr 2010 nochmals erheblich reduziert. Am Standort Breitfeld ist daher festzuhalten.

## 6.2 Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Bei der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen 16 Stellungnahmen ein, von denen elf konkrete Aussagen zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren enthielten. Nachfolgend werden, geordnet nach den einwendenden Behörden/TöB, die Kernpunkte der vorgebrachten Einwendungen und ihrer Beantwortung dargelegt:

Die Gemeinde Durbach bringt Bedenken bezüglich der aufgrund von Verschmutzungen ggf. nicht mehr bestehenden Vermarktbarkeit auf ihrer Gemarkung erwirtschafteter Feldfrüchte vor. Auch die Staub- und Lärmbelastung werde sich erhöhen, während die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild durch die geplante Nutzung Einbußen erlitten. Bereits durch den Bau des Bahntunnels entstünden in diesem Raum großen Beeinträchtigungen. Auch bestehen Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße.

Aus Sicht der Verwaltung ist auch hier der unter 6.1 bereits dargelegten Rechtsauffassung zu folgen, dass die Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft sowie die ergriffenen Immissionsminderungsmaßnahmen auskömmlich sind. Bezüglich einer möglichen Lärmbelastung in den Wohngebieten der nächstliegenden Ortschaften und Gemeinden kommt das vorgelegte Schallgutachten aufgrund der bestehenden, großen Abstände zu einer Feststellung der Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung. Aufgrund der hohen Vorbelastung des Raums durch Verkehrsinfrastruktur, deren Steigerung durch den Ausbau der Rheintalbahn von der Plangeberin anerkannt wird, relativiert sich die Schwere der Wirkung der hier planerisch vorbereiteten Nutzung auf das Landschaftsbild. Zudem handelt es sich um einen Betrieb, der nach Abwägung aller realistisch zu Verfügung stehenden Standortalternativen am Standort Breitfeld sachgerecht und zumutbar angesiedelt erscheint. Es ist zu ergänzen, dass seitens der DB

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

Netz AG, Großprojekt Karlsruhe-Basel, die ebenfalls am Bebauungsplanverfahren beteiligt wurde, keine Einwendungen gegen die Planung erhoben wurden.

Der Naturschutzbund, Gruppe Offenburg (NABU) regt die Erhaltung von Strauch- und Gehölzabschnitt im südlichen Planungsgebiet sowie von mindestens zwei Habitattäumen an.

Ein dauerhafter Erhalt der genannten Grünstrukturen ist jedoch nicht möglich, da eine bauliche und sonstige Nutzung des gesamten sonstigen Sondergebiets mit Ausnahme der Einpflanzung des Gebiets vorgesehen ist. Zum Eingriffsausgleich und auch zur Bewältigung der Belange des Artenschutzes sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen.

Das Amt für Landwirtschaft im LRA Offenburg kritisiert, neben der grundsätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und befürchteten Belastungen der landwirtschaftlichen Produkte durch Stäube, die geplante Durchführung von Maßnahmen zum Artenschutz und Eingriffsausgleich durch Anlage von Streuobstwiesen auf Flächen nördlich einer bestehenden Hofstelle in Bohlsbach sowie auf Ackerflächen in Windschlag.

Es ist zutreffend, dass landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden. Hier sind jedoch die Belange, die für eine Durchführung der Planung sprechen, höher zu gewichten als die hieraus resultierende Betroffenheit u.a. der Belange der Landwirtschaft. Wie bereits vorstehend beschrieben, wird der Themenkomplex „Schutz der landwirtschaftlichen Flächen vor Staubimmissionen“ als planerisch bewältigt eingestuft. Darüber hinaus befinden sich die konkret kritisierten Flächen in Bohlsbach und Windschlag im Eigentum des planungsbegünstigten Unternehmens, das hiermit auch einen Beitrag zur Ermöglichung der geplanten Nutzung erbringen kann. Die betroffenen Grundstücke wurden so ausgewählt, dass sie sich am Rand von Ackerschlägen befinden. Ein Konflikt zwischen der Anlage einer Streuobstwiese und dem Fortbestand des benachbarten Hofbetriebs kann nicht erkannt werden.

### **6.3 Gesamtergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine Einwendungen erhoben wurden, die eine Änderung der Planung und somit eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden oder dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich entgegenstünden. Die vollumfängliche Beantwortung der eingegangenen Stellungnahmen kann Anlage 7 zu dieser Sitzungsvorlage entnommen werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

## 7. Städtebaulicher Vertrag

Die Eckpunkte zum abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 14 „Breitfeld“ sowie die Empfehlung werden dem Gemeinderat in einer separaten Drucksache zum Beschluss vorgelegt.

Folgende Inhalte werden insbesondere im städtebaulichen Vertrag mit dem planungsbegünstigten Unternehmen geregelt:

- Herstellung der Erschließung bzw. Entgelten der Herstellung der Erschließung;
- Kostenübernahme für die auf städtischen Grundstücken zugunsten der Betriebsflächen des planungsbegünstigten Unternehmens im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitfeld“ durchgeführten Ausgleichmaßnahmen durch Entgelten der Ökopunkte (Waldrefugien im Stadtwald);
- Durchführung der auf den Grundstücken des planungsbegünstigten Unternehmens innerhalb und außerhalb des Plangebiets vorgesehenen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sowie die diesbezügliche Eintragung einer dinglichen Sicherung in das Grundbuch;
- Verpflichtung der BAO innerhalb von vier Jahren nach Satzungsbeschluss die Nutzung auf dem Grundstück entsprechend dem Betriebskonzept aufzunehmen;

## 8. Weiteres Verfahren

In der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen eingegangen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung führen würden. Somit wird keine erneute Offenlage des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan „Breitfeld“ kann somit als Satzung beschlossen werden und durch die nachfolgende öffentliche Bekanntmachung Rechtskraft erlangen. Die Bekanntmachung erfolgt dabei erst nach dem notariellen Abschluss des städtebaulichen Vertrags.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

03.05.2023	Vorberatung über den Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage des Bebauungsplans und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat (Drucksache 032/23)
26.06.2023	Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage des Bebauungsplans und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat (Drucksache 032/23)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Maier-Hochbaum,  
Sabine

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.03.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 "Breitfeld", Bohlsbach: Satzungsbeschluss

Nach Abschluss städtebaulicher Vertrag	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft
--	---

## 9. Ortschaftsrat

Dem Ortschaftsrat von Bohlsbach werden die Inhalte der vorliegenden Drucksache, der Bebauungsplan „Breitfeld“ und die im Rahmen der erneuten, förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zur Beratung vorgelegt. Über die Ergebnisse dieser Vorberatung wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

### Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans
3. Textlicher Teil des Bebauungsplans
4. Begründung des Bebauungsplans
5. Satzung
6. Umweltbericht
7. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten, förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Fraktionen erhalten den Bebauungsplan zusätzlich als Ausdruck in Originalgröße sowie eine nichtöffentliche Übersicht der Einwendungen.