

**Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 14
„BREITFELD“**

STADTTEIL BOHLSBACH

- BEGRÜNDUNG -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Ziele der Planung	4
3. Bebauungsplanverfahren	5
3.1 Kurzdarstellung des Verfahrensablaufs	5
3.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs	8
3.3 Informelle Planungskonzepte	8
3.4 Bestehendes Planungsrecht	9
3.5 Zeitlauf.....	10
4. Bestandsbeschreibung	11
4.1 Lage und Topografie	11
4.2 Erschließung	11
4.3 Bestehende Nutzung.....	11
5. Planungskonzeption	12
5.1 Standortwahl	12
5.2 Betriebskonzept BAO	14
5.3 Nutzungskonzept für das FSt.-Nr. 2601	15
5.4 Ableitung des städtebaulichen Konzepts	16
5.5 Erschließung	16
5.6 Aus- und Neubaustrecke Rheintalbahn.....	18
6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
6.2 Maß der baulichen Nutzung	21
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	21
6.4 Verkehrsflächen, Einfahrtsbereiche	22
6.5 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
6.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	24
6.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 25	
6.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	25
6.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans....	26
6.10 Flächenbilanz.....	26
7. Örtliche Bauvorschriften	27
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
7.2 Einfriedigungen	27
8. Zusammenstellung, Gewichtung und Bewertung der planungsimmanenten Belange	27
8.1 Geförderte städtebauliche Belange.....	27
8.2 Potentiell betroffene städtebauliche Belange	28

8.3	Gesamtbetrachtung.....	38
9.	Bewältigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren	39
10.	Ausblick.....	40
10.1	Realisierung.....	40
10.2	Weiteres Verfahren.....	40

1. 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 natürlich 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 Lorenz Burgert GmbH Fuhr- u. Baggerbetrieb signalisiert seit bereits längerer Zeit gegenüber der Stadtverwaltung zusätzlichen Flächenbedarf. Benötigt wird insbesondere ein Standort für den Betrieb einer Recyclinganlage für Erdaushub und Bauschutt sowie die damit in Verbindung stehenden Lagerflächen. Als Betreiber ist die zur Unternehmensgruppe gehörende BAO Baustoff-Aufbereitungsanlage Offenburg GmbH (nachfolgend: BAO) vorgesehen.

Am Hauptsitz des Unternehmens in der Okenstraße in Bohlsbach ist der Betrieb einer Baustoff-Recyclinganlage entsprechend der dort geltenden, in Zusammenhang mit dem benachbart gelegenen Friedhof und der für die erforderliche Betriebsleiterwohnung getroffenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans „Am Friedhof“ nicht zulässig.

Die Fa. BAO hat vor einigen Jahren ergänzend 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 ebenfalls nicht die Flächenanforderungen des Unternehmens. An den Standort in der Gutenbergstraße westlich angrenzende Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Bahn und stehen auf absehbare Zeit nicht für andere Nutzungen zur Verfügung. Eine Erweiterungsmöglichkeit für das Unternehmen besteht am Standort Gutenbergstraße somit auf absehbare Zeit gleichfalls nicht.

Die Stadt Offenburg hat mit dem Aufstellungsbeschluss für den am 16. Februar 2009 und zuletzt mit dem Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens am 21. November 2016 beschlossen, dem oben beschriebenen Flächenbedarf Rechnung zu tragen und für einen zusätzlichen neuen Standort im Gewann „Breitfeld“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Breitfeld“ ist dabei erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachfolgende Erteilung einer immissionschutzrechtlichen Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Anlage zu schaffen.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Flächen für die

- 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. Durch die Ermöglichung der gewerblichen Nutzung am Standort Breitfeld werden die Arbeitsplätze der Mitarbeitenden im potentiell planungsbegünstigten Unternehmen gesichert sowie ggf. perspektivisch neue Arbeitsplätze geschaffen.
- 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 Entsorgungseinrichtungen abzuleiten ist. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben insbesondere des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der dazugehörigen Verordnung stellt eine dem Stand der Technik entsprechende Abfallentsorgung 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 BAO, ein bereits ortsansässiges Unternehmen, kann die geplante und für eine weitere, positive Unternehmensentwicklung erforderliche Nutzung im Plangebiet des Bebauungsplans „Breitfeld“ ausüben. An den Bestandsstandorten und deren Umgebung bestehen keine Flächenpotentiale und räumlichen Eignungen zur Verortung der Recyclinganlage für Erdaushub und Bauschutt. Aufgrund insbesondere der fehlenden Standortalternativen ist die BAO in hohem Maß auf die mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsperspektiven angewiesen.

3. Bebauungsplanverfahren

3.1 Kurzdarstellung des Verfahrensablaufs

Der Bebauungsplan „Breitfeld“ wird im Regelverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung gem. §§ 2-10 BauGB aufgestellt.

Nach Aufnahme des Betriebsstandorts in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg in seiner Sitzung vom 16. Januar 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Breitfeld“ beschlossen.

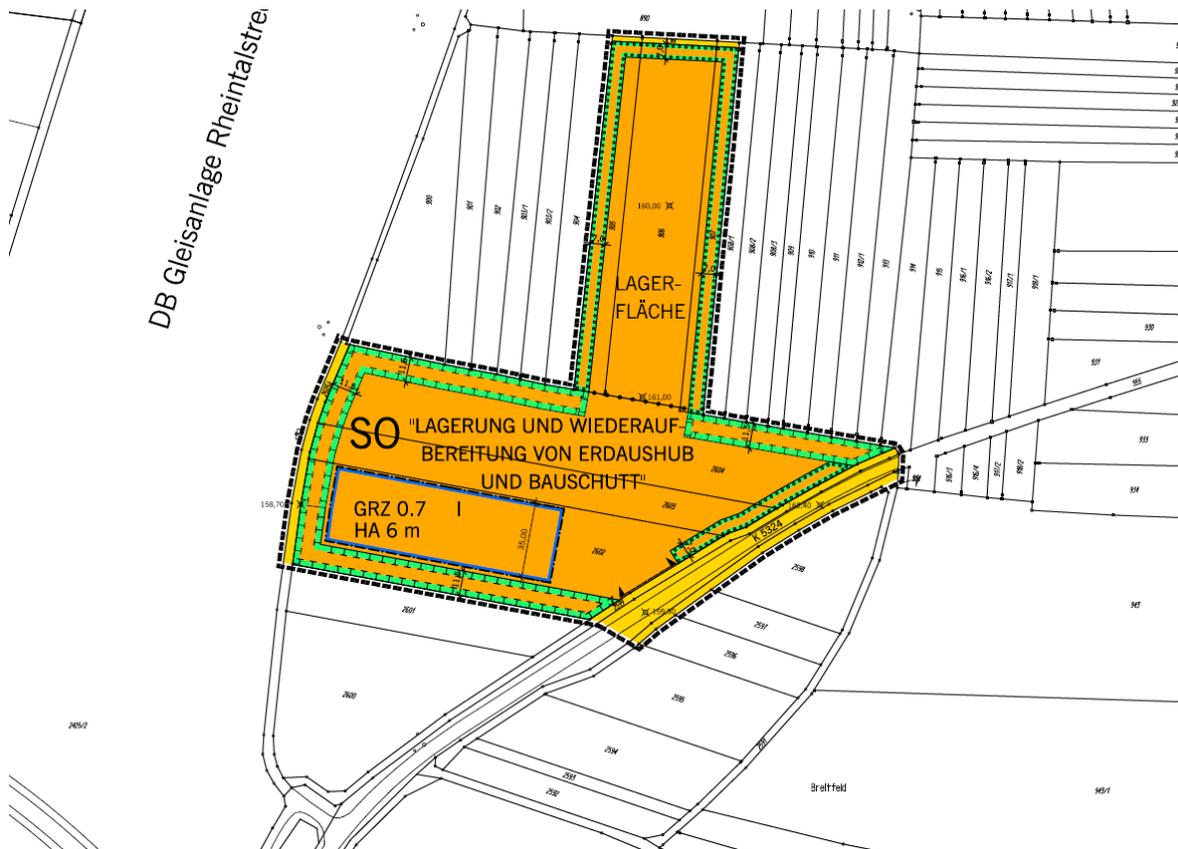


Abb. 1: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs (2010)

Während der vom 30. März 2009 bis zum 24. April 2009 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben, die wegen befürchteter Beeinträchtigung von Landschaft, Wohngebieten und der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der angrenzenden Obstanbauflächen Bedenken gegen die Baurechtschaffung für den oben beschriebenen 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 (vgl. Drucksache 187/09). Zur Endfassung des Gutachtens wurde im Planungsausschuss und Gemeinderat anlässlich des Offenlagebeschlusses berichtet, der am 29. März 2010 erfolgte (vgl. 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 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 werden. Dies war auch dann gegeben, wenn die maximal denkbare Vorbelastung durch andere Staubquellen mit eingerechnet wurde. Auch negative Auswirkungen dieser Maßnahmen, wie hier die kleinklimatische Belastung der Obstanlagen ("Kälteseen") unmittelbar hinter dem Erdwall können durch die Einhaltung einer optimalen Erdwallhöhe und den Verzicht auf Erdwälle an bestimmten Standorten vermieden werden. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat im März 2010 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit der Offenlage beschlossen.

Im Rahmen der vom 19. April 2010 bis zum 20. Mai 2010 durchgeführten Offenlage gingen insgesamt 852 Einwendungen aus der Öffentlichkeit ein. Neben Einwendungen aus Offenburg wandten sich insbesondere Durbacher Bürger*innen 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.

In Reaktion auf die eingegangenen Einwendungen hat die Stadt Offenburg einerseits eine erneute Prüfung vorgenommen, ob es im Stadtgebiet von Offenburg besser geeignete Alternativstandorte gibt, die auch den Anforderungen des Unternehmens entsprechen. Insgesamt wurden 19 Standortvorschläge geprüft, die nach den grundsätzlichen Anforderungen zunächst geeignet erschienen. Letztlich konnte hierbei jedoch kein Standort ermittelt werden, der eine bessere Eignung aufwies als der Standort „Breitfeld“.

Weiter hat die Stadt Offenburg durch die Fachgutachter Dr. Kleineke-Borchers und Schall ein landwirtschaftliches Gutachten erstellen lassen hinsichtlich der Frage, ob tatsächlich trotz Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte mit Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu rechnen ist. Dieses 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 und Birnen, die eine Vermarktung der Früchte erschweren, nicht auszuschließen sind. Daneben wurde auch auf mögliche Beeinträchtigungen durch den Schattenwurf der vorgesehenen Wallanlage hingewiesen. Das landwirtschaftliche Gutachten kam jedoch auch zum Ergebnis, dass mit bestimmten Beschränkungen diese Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Die Ergebnisse des Standortsuchlaufs und des landwirtschaftlichen Gutachtens wurden dem Planungsausschuss und Gemeinderat im April 2011 vorgelegt (Drucksache 32/11).

Das Unternehmen hat sein Betriebskonzept in der Folge noch einmal überprüft und der Verwaltung 2015 ein modifiziertes Betriebskonzept vorgelegt. Dieses beinhaltet insbesondere Veränderungen beim Zuschnitt des Betriebsgeländes durch Entfall der im Norden ursprünglich vorgesehenen Lagerflächen zugunsten einer additiven Fläche im Süden (Wegfall des FIST.-Nr. 906, Hinzunahme des FIST.-Nr. 2600, jeweils Gemarkung Bohlsbach), eine höhere Durchsatzmenge der geplanten Wiederaufbereitungsanlage sowie die Berücksichtigung von Staubminderungsmaßnahmen.

Das Unternehmen hat für die modifizierte Planung selbst ein Immissionsgutachten durch das Büro Dr. Dröscher beauftragt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass durch

die geplante Anlage bei den geplanten Durchsatzmengen die gesetzlichen Staubgrenzwerte der TA Luft auf angrenzenden Grundstücken eingehalten werden können. Das Gutachten kommt weiter auch zum Ergebnis, dass nicht auszuschließen ist, dass es durch den Betrieb einer mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bau-schuttrecyclinganlage zu Einschränkungen bei der Vermarktbarkeit des Obstes auf Teilflächen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kommen kann, auch wenn der Immissionswert der TA Luft eingehalten ist.

Zur rechtlichen Bewertung der Emissionssituation liegt der Verwaltung eine Stellungnahme der Freiburger Rechtsanwaltskanzlei Sparwasser & Heilshorn vom 12. November 2015 vor. Im Ergebnis kommt die Stellungnahme zu der 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 Auswertung der o. g. Gutachten und Stellungnahmen hatte der Gemeinderat unter Berücksichtigung der sich widersprechenden Interessen insbesondere der Landwirtschaft und des Unternehmens abzuwägen und zu entscheiden, ob das Bebauungsplanverfahren fortzuführen ist. Nach Vorberatung im Ortschaftsrat Bohlsbach und im Planungsausschuss hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21. November 2016 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des modifizierten Betriebskonzepts beschlossen (siehe Drucksache Nr. 160/16).

Gegenüber dem Planstand zur ersten Offenlage wurde der Bebauungsplanentwurf verändert. Die nördlich gelegenen Flurstücke 905, 906 und 907 wurden wegen ihrer engen Verflechtung mit landwirtschaftlich genutzten Flächen aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen. Dagegen wurden die Flurstücke 2600 und 2601 zusätzlich aufgenommen, um hier ein ergänzendes Flächenangebot zu schaffen.

Am 11. April 2022 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg – nach Vorberatung im Planungsausschuss am 14. März 2022 sowie in den Ortschaftsräten Bohlsbach (8. März 2022) und Windschlag (23. Februar 2022) – den Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für das überarbeitete Betriebskonzept und den darauf fußenden Bebauungsplanentwurf gefasst (vgl. Drucksache 216/22).

Die erneute Offenlage des Bebauungsplans wurde vom 16. Mai 2022 bis einschließlich 29. Juni 2022 sowohl durch Auslegung im Technischen Rathaus der Stadt Offenburg als auch online über die städtische Homepage durchgeführt. Zeitlich parallel erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

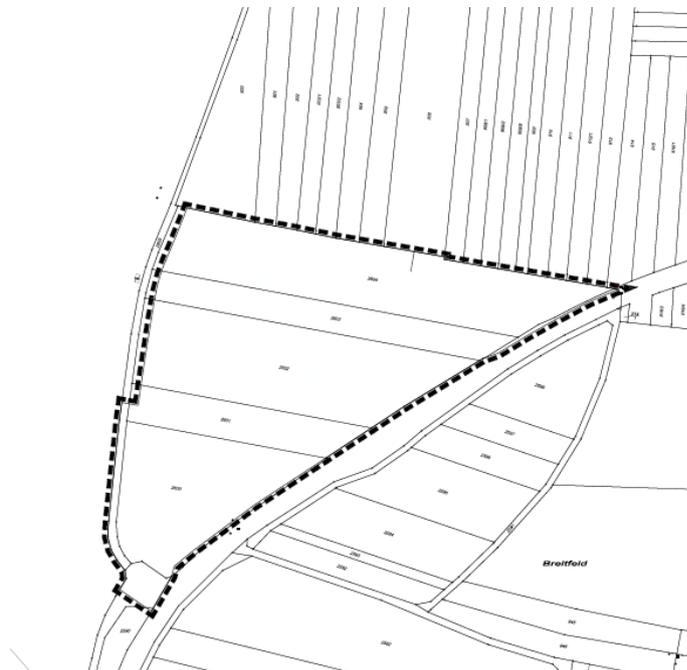
Ebenfalls offengelegt vom 16. Mai 2022 bis einschließlich 29. Juli 2022 wurde die Beantwortung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der ersten Offenlage des Bebauungsplans „Breitfeld“ aus dem Jahr 2010. Grund war die hohe Zahl der potentiellen Adressaten bei zwei Sammelstimmungen (jeweils über 200 Personen) und die Schwierigkeit nach einem vergleichsweise langen Zeitraum die – sich teilweise ändernden und teilweise von Beginn an unvollständig angegebenen – Adressdaten zu ermitteln.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen drei Stellungnahmen ein, wobei eine Stellungnahme mit einem Nachtrag versehen wurde. Hauptaugenmerk lag bei den Einwendungen weiterhin auf dem Wirkpfad zwischen den potentiell durch die geplante Nutzung hervorgerufenen Staubemissionen und deren nachteilig seitens der Verfassenden beurteilten Auswirkungen auf die Erzeugung und Vermarktbarkeit von Produkten des Obst- und Gemüseanbaus in der Umgebung des Plangebiets

„Breitfeld“. Bei der erneuten Behörden- und Trägerbeteiligung wurde dieses Themenfeld von einzelnen Behörden / Trägern ebenfalls dieser Aspekt, sowie befürchtete nachteilige Auswirkungen für Landschaft, Erholung und Ortslagen der Gemeinde Durchbach befürchtete sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowohl für die geplante Nutzung als auch für die Ausgleichsmaßnahmen kritisiert.

Alle in den verschiedenen Stellungnahmen erhobenen Einwendungen konnten aufgrund des Planungsstands und der Gutachtenlage sachgerecht beantwortet werden. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans i.S.d. § 4a Abs. 3 BauGB wurde im Ergebnis der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht erforderlich.

3.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitfeld“ befindet sich zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Westen und dem Verlauf der Kreisstraße K 5324 zwischen Offenburg und Durbach – Ebersweier im Osten und umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Einbezogen sind die Flurstücke Bohlsbach Nr. 2600, 2601, 2602, 2603 und 2604, jeweils mit Ausnahme eines ca. drei Meter tiefen Streifens im Westen, sowie angrenzende Verkehrsflächen, die in den Geltungsbereich einbezogen wurden, um die geplante Erschließung des Sondergebiets darstellen zu können.

Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „Breitfeld“ (2021)

3.3 Informelle Planungskonzepte

Das Ortsentwicklungskonzept Bohlsbach wurde 2008 durch den Gemeinderat beschlossen, jedoch enthält es keine Aussagen zu dem mit deutlichem Abstand zum Siedlungskörper im Außenbereich befindlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Aktuell erfolgt eine Weiterentwicklung des Ortsentwicklungskonzepts im Sinne eines Maßnahmenkonzepts, zusammen mit dem Stadtteil Bühl.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

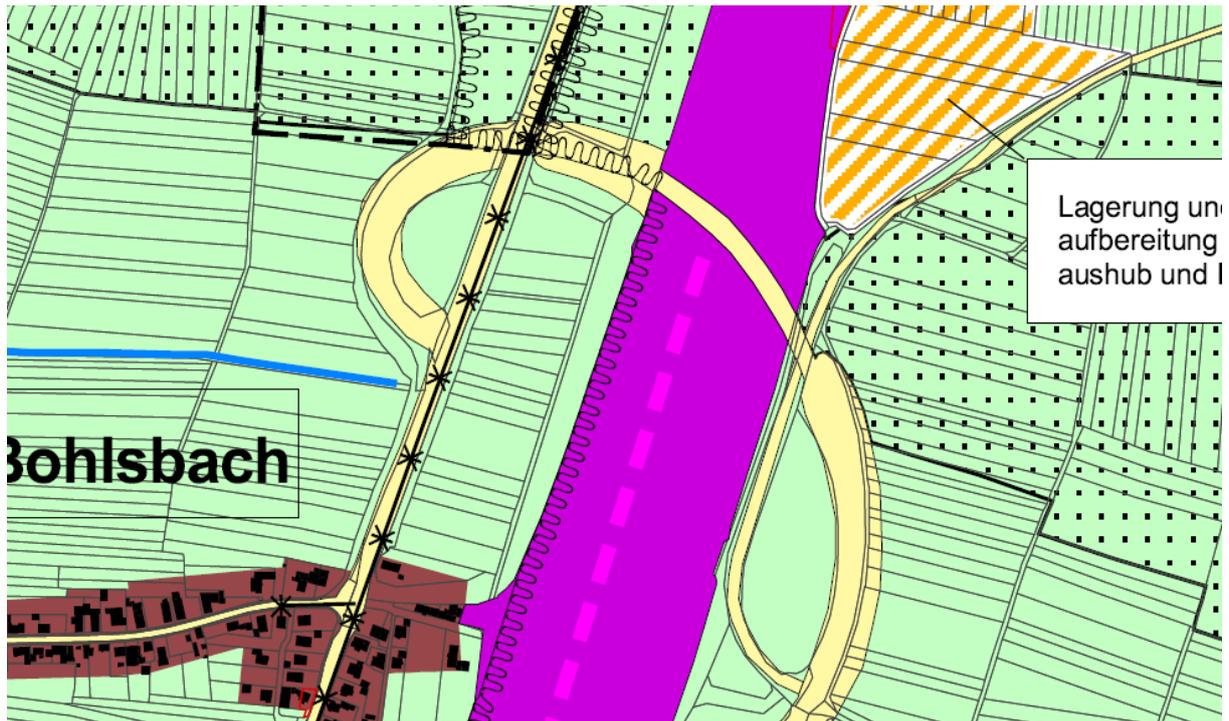


Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan VG Offenburg

Im Rahmen eines Änderungsverfahrens wurde die Fläche 2006 in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg aufgenommen. Hierbei erfolgte die Darstellung als Sonderbaufläche (Planung) „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial“.

Im Rahmen der seit dem 6. November 2009 rechtswirksamen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde der Standort bestätigt, das Gebiet jedoch etwas nach Norden erweitert, um Engpässen in der Verfügbarkeit der Grundstücke zu begegnen und zusätzliche Entwicklungsflächen vorzusehen.

Im Bebauungsplan wird auf einem Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche als Baugebiet ein Sondergebiet „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich vor Inkrafttreten eines Bebauungsplans gem. § 35 BauGB im Außenbereich.

3.5 Zeitlauf

Verfahrensschritt	Termin
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Breitfeld“.	16.02.2009
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	30.03.2009 bis 24.04.2009
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss.	10.03.2010
Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.	29.03.2010
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	19.04.2010 bis 20.05.2010
Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Breitfeld“ durch den Gemeinderat.	21.11.2016
Vorberatung zu den in der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der erneuten Offenlage und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss.	14.03.2022
Der Gemeinderat behandelt die in der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.	11.04.2022
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).	16.05.2022 bis 29.06.2022
Vorberatung Satzungsbeschluss im Planungsausschuss.	Noch ausstehend
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).	Noch ausstehend

4. Bestandsbeschreibung



Abb. 4: Luftbild des Plangebiets

4.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet in der Größe von ca. 2,9 ha befindet sich im Norden der Kernstadt Offenburgs auf der Gemarkung Bohlsbach östlich der Bahnanlagen und nordöstlich der Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke. Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und grenzt im Westen an einen landwirtschaftlichen Weg, der die Grenze zu den Bahnanlagen der Rheintalstrecke bildet. Im Südosten verläuft die Kreisstraße 5324, die von Offenburg nach Durbach-Ebersweier führt. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 158 m - 162 m ü. NN, es weist ein leichtes Gefälle von Ost nach West auf.

4.2 Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Standorts erfolgt über die Kreisstraße K 5324, die von Offenburg nach Durbach-Ebersweier verläuft.

Die landwirtschaftlichen Flächen des Breitfelds wird bisher sowohl im Westen als auch im Osten über Wegeflächen erschlossen, die von der Kreisstraße K 5324 südlich des Geltungsbereichs abzweigen. Der östlich des DB-Geländes entlang verlaufende Wirtschaftsweg ist zugleich eine viel frequentierte Radwegeverbindung zwischen Offenburg und Appenweier.

Auf der Westseite der K 5324 ist ein straßenbegleitender Radweg im Bau.

4.3 Bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich ist Teil der intensiv landwirtschaftlich und obstbaulich genutzten Feldflur zwischen Offenburg und Durbach-Ebersweier. Das bestehende Wirtschaftswegenetz wird auch zu Freizeitwecken genutzt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B. Ausführliche Darstellungen enthält der Umweltbericht.

5. Planungskonzeption

5.1 Standortwahl

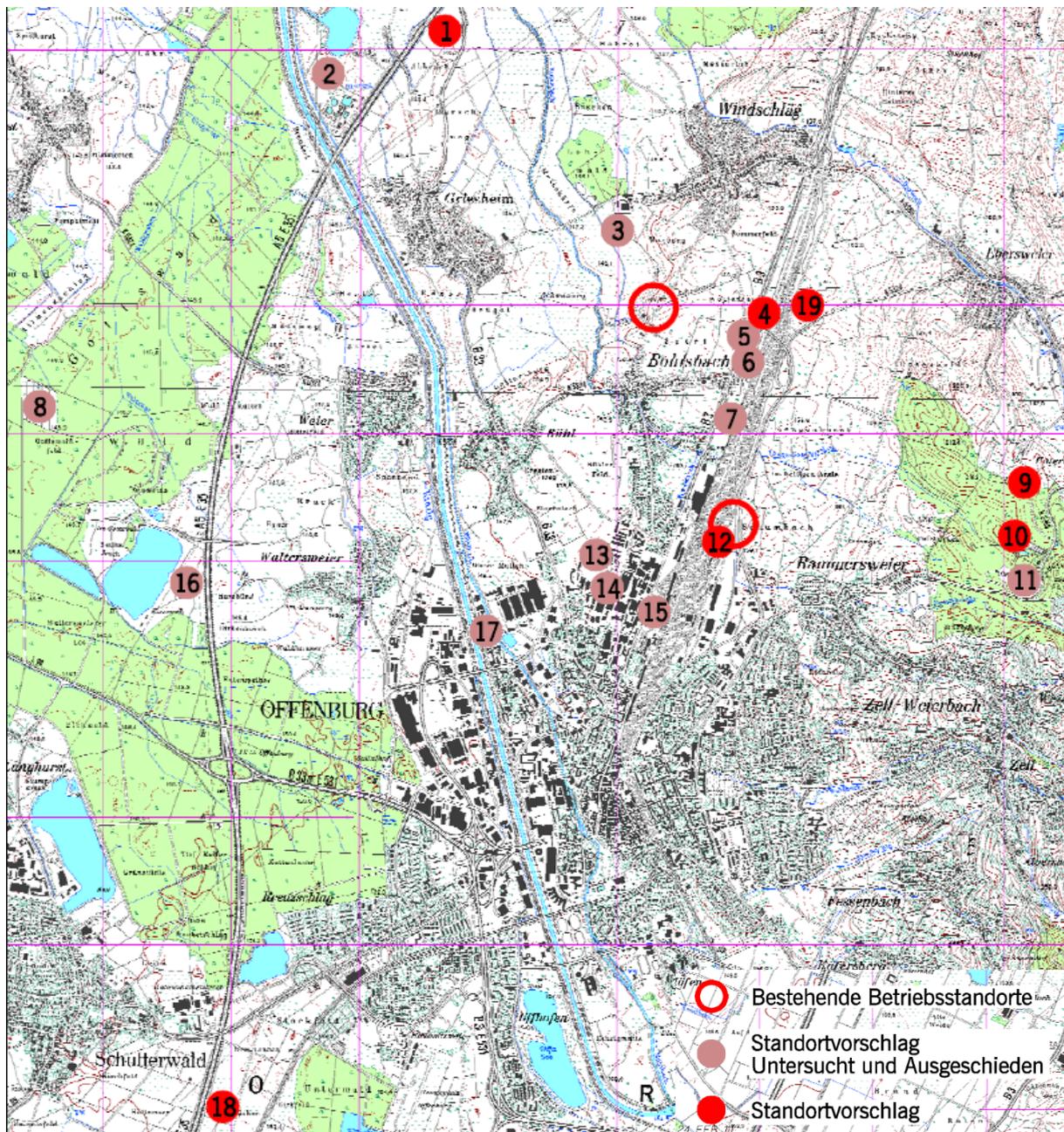


Abb. 5: Übersicht der 19 geprüften Standortalternativen

Der vorliegende Standort im Gewann „Breitfeld“ auf der Gemarkung Bohltsbach 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, Gewinn 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: Gewinn Breitfeld, Bohlsbach, östlich DB-Trasse

Maßgeblich für die abschließende Entscheidung waren insbesondere die räumliche Lage der Standorte sowie die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse 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 ist durch kleinteiliges Streueigentum geprägt.
- 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 2011 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.

Wenngleich auch die anderen Standorte teils geeignet gewesen wären, 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.

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 vollumfängliche Darstellung des Standortsuchlaufs wird in Anlage 1 zur Drucksache 32/11 aufgeführt. Die Drucksache kann über das Verwaltungsinformationssystem der Stadt Offenburg über die städtische Homepage durch die Öffentlichkeit abgerufen werden.

5.2 Betriebskonzept BAO

Mangels gegenwärtiger Verfügbarkeit des FIST.-Nr. 2601 sieht das abschließend 2015 der Verwaltung vorgelegte, fortgeschriebene Betriebskonzept der BAO momentan zwei voneinander getrennt liegende Teilflächen für die betriebliche Nutzung vor: Im nördlichen Teil (FIST.-Nrn. 2601, 2602, 2603, 2604, Gemarkung Bohlsbach) ist im Wesentlichen die Unterbringung von Anlagen zur Lagerung und mithilfe von Anlagen zum Brechen und Sieben erfolgende Behandlung von unbelastetem Erdaushub und unbelastetem Bauschutt vorgesehen. Der Bereich soll durch im Norden und Süden verlaufende Staubschutzwälle abgeschirmt werden.

In der Folge hat die BAO vorgetragen, dass es betriebliche Anforderungen in der Zukunft erforderlich machen könnten, auch Hallen errichten zu können. Um diese betrieblichen Belange zu berücksichtigen, wurde in den Bebauungsplanentwurf die Möglichkeit vorgesehen, im nördlichen Teilbereich zusätzlich eine Halle mit max. 1.500 m² Grundfläche und einer maximalen Höhe von 12 m errichten zu können. Im übrigen Plangebiet soll die Errichtung von Hallen dieser Höhe nicht zulässig sein, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Im südlichen Teil (FIST.-Nr. 2600, Gemarkung Bohlsbach) ist die Lagerung von nicht staubenden Baustoffen bzw. die Unterbringung von Stellplätzen vorgesehen.

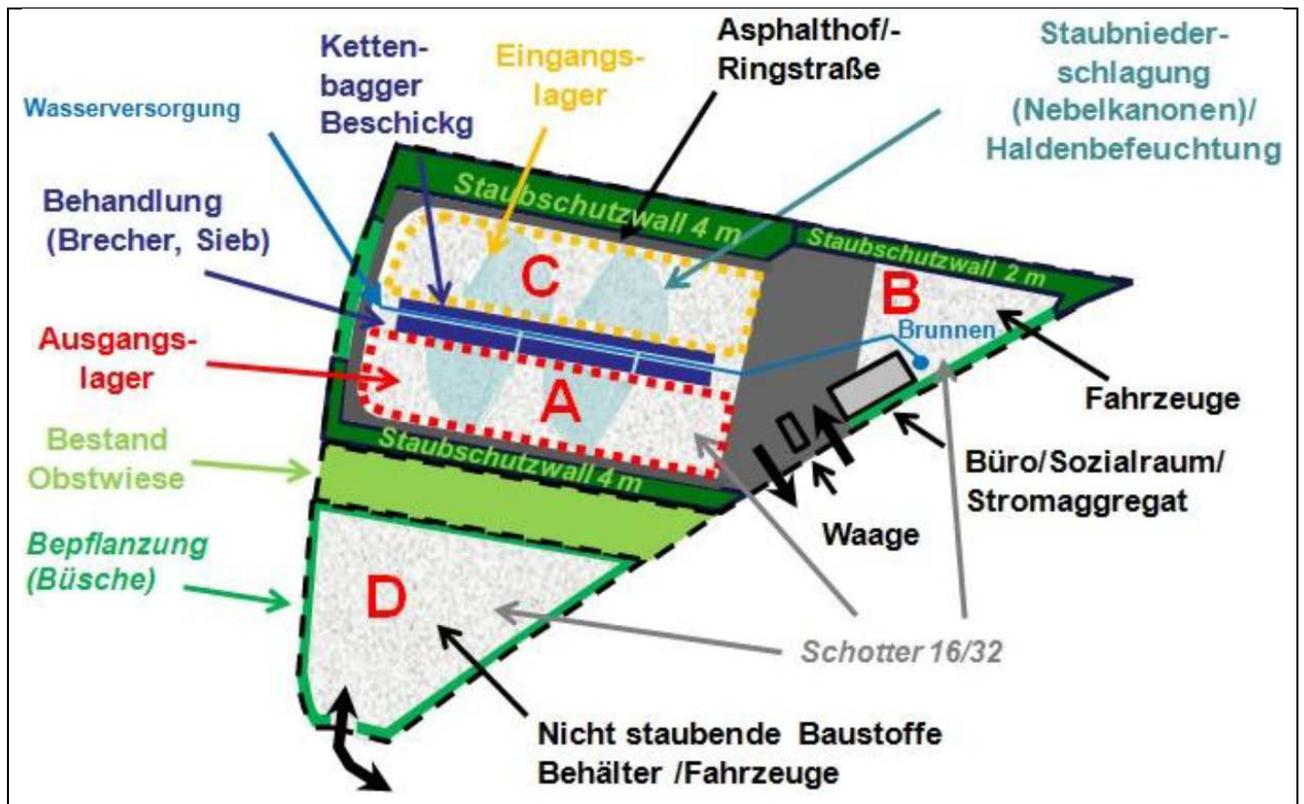


Abb. 6: Standortkonzeption BAO (2015)

Die Wahl des Standorts „Breitfeld“ erfolgte vor dem Hintergrund der Umwelteinwirkungen, die vom aufgezeigten Betriebskonzept ausgehen, sowie aufgrund der betrieblichen Anforderungen sowohl an das Flächendargebot als auch die verkehrliche Anbindung und der Flächenverfügbarkeit in einem individuellen Standortsuchlauf.

5.3 Nutzungskonzept für das FIST.-Nr. 2601

Ogleich das unter 5.2 erläuterte Betriebskonzept der Firma BAO keine Nutzung des FIST.-Nr. 2601 vorsieht, ist es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, die Fläche aus der Entwicklung auszuklammern.

Bei der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde das Flurstück in die Sonderbaufläche miteinbezogen. Die verhältnismäßig kleine Fläche wäre darüber hinaus nach Realisierung des Vorhabens der BAO nördlich und südlich von deren Betriebsgelände umgeben.

Grundsätzlich besteht auch in einem Teilbereich des FIST.-Nr. 2601 (SO 1) die Möglichkeit Hallen mit einer Fläche von max. 1.500 m² Grundfläche und höchstens zwölf Metern Gebäudehöhe zu errichten. Aufgrund der geringen Fläche des FIST.-Nr. 2601 kann potentiell die max. zulässige Grundfläche der Hallen hier nicht erreicht werden.

Mit einer Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan „Breitfeld“ besteht dort grundsätzlich aus planungsrechtlicher Sicht die Möglichkeit, ebenfalls eine Nutzung im Bereich der Lagerung und/oder des Recyclings von Bauschutt und Erdaushub aufzunehmen. Bei zweitgenannter Variante ist die vorherige Durchführung eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Vorfeld der Nutzungsaufnahme obligatorisch.

Gegebenenfalls ergibt sich zukünftig ferner die Möglichkeit eines Grundstücks-tauschs- oder Erwerbs, einer freiwilligen Umlegung oder der Veränderung von

Grundstückszuschnitten, sodass die von Seiten der BAO bislang vorgesehenen zwei Betriebsteile miteinander verschmolzen werden können. Hier stehen neben dem Erhalt des Status Quo den Grundstückseigentümer*innen verschiedene Möglichkeiten offen.

5.4 Ableitung des städtebaulichen Konzepts

Das städtebauliche Konzept beinhaltet im Wesentlichen die hinreichend genaue Bestimmung der künftigen baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs und der für dessen Umsetzung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Maßnahmen für den Immissionsschutz. Dies betrifft sowohl die von der Fa. Burgert für die betriebliche Nutzung vorgesehene Fläche auf den FIST.-Nrn. 2600, 2602, 2603 und 2604 als auch die Fläche des FIST.-Nr. 2601.

In einem Bebauungsplan können neben einer eindeutigen Nutzungsbestimmung nur die baulich-räumlichen Anforderungen und Maßnahmen festgesetzt werden. Die technischen Anforderungen an die geplante Anlage und deren Betrieb müssen im Rahmen des für die Vorhabenzulassung erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt werden.

5.5 Erschließung

Der Anschluss des Plangebiets an die technische Infrastruktur ist in einem dem Nutzungszweck angemessenen Maß gesichert.

5.5.1 Energieversorgung

Nach Angaben der BAO sollen die Maschinen, die im Breitfeld eingesetzt werden, über eine eigene Stromversorgung durch einen Generator verfügen, so dass für den Maschineneinsatz keine externe Stromversorgung notwendig wird. Soweit erforderlich, können hierüber auch weitere Anlagen mit Strom versorgt werden, da die eingesetzten Maschinen jeweils über einen Generator verfügen. Entsprechend des von der Fa. Burgert vorgelegten Betriebskonzepts ist es aber ohnehin vorgesehen, für etwaigen weiteren Strombedarf einen Generator vorzuhalten.

Grundsätzlich ist nach Rücksprache der BAO mit dem Stromversorger auch eine Anbindung an das Stromnetz durch Verlegung entsprechender Leitungen möglich. Dies ist allerdings aufgrund der damit verbundenen Kosten und des nur geringen Strombedarfs für die künftige Anlage derzeit nicht vorgesehen.

5.5.2 Wasserversorgung, Entwässerung

Für den Betrieb der Baustoffrecyclinganlage am Standort „Breitfeld“ ist ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung nach Angaben der BAO erforderlich. Ein entsprechender Anschluss wäre zwar technisch machbar, aber auch mit erheblichen Aufwendungen verbunden.

Die notwendigen Wassermengen für die nach dem Immissionsgutachten vorgesehenen Staubminderungsmaßnahmen sollen über einen Brunnen bereitgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet in der Schutzzone IIIB. Die Errichtung eines Brunnes ist damit grundsätzlich rechtlich und technisch möglich, bedarf jedoch voraussichtlich einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde

(Landratsamt Ortenaukreis). Alternativ können die notwendigen Wassermengen über eine Tanklösung mit regelmäßiger Befüllung bereitgestellt werden.

Für die auf dem Gelände tätigen Mitarbeiter der BAO sind mobile Toilettenkabinen vorgesehen. Soweit erforderlich werden Waschgelegenheiten vorgesehen. Für beides ist ein Anschluss an die Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung ebenfalls nicht erforderlich.

Die Brauchwasserbeseitigung erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken über geschlossene Gruben und Abtransport.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern und nicht in die Kanalisation einzuleiten. Die grundsätzliche technische Machbarkeit der Versickerung wurde durch eine der Stadt Offenburg vorgelegte Sickerprobe belegt. Auf den nicht überdachten Lagerflächen ist seitens der BAO vorgesehen, keinerlei Stoffe aufzubewahren, die zu einer das Grundwasser gefährdenden Verunreinigung des abfließenden Oberflächenwassers führen können. Ein entsprechender Nachweis muss im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geführt werden bzw. ist durch entsprechende Auflagen im Genehmigungsverfahren festzuschreiben.

5.5.3 Verkehrsanbindung

Die Flächen der BAO werden über die K 5324 erschlossen. Einer der beiden Einfahrtsbereiche befindet sich direkt an der Kreisstraße 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 K 5324, 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 Kreisstraße 5324 abzweigt, zu errichten. Eine Schleppkurvenüberprüfung durch das von der BAO beauftragte Büro Zink Ingenieure GmbH hat ergeben, dass die jetzige Breite des Wirtschaftswegs für die Einfahrt in das Betriebsgelände durch einen Sattelzug ausreichend ist.

Für die Nutzung der beiden Einfahrtsbereiche ist jeweils eine Querung des während der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens errichteten, parallel zur Kreisstraße K 5324 verlaufenden Fahrradwegs erforderlich. Unter Berücksichtigung der Planungen für den Betriebsstandort der BAO im Bereich Breitfeld durch das zuständige Straßenbauamt im Landratsamt Ortenaukreis im Sinne der Verkehrssicherheit veranlasst, dass der Fahrradweg baulich deutlich sichtbar geführt wird. Zudem ist der Fahrradweg nach Angaben des Straßenbauamts im Landratsamt Ortenaukreis baulich für eine Überfahrt durch Sattelzüge geeignet.

Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt im Landratsamt Ortenaukreis sind für die Nutzung der Einfahrtsbereiche unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmengen (Quell- und Zielverkehr BAO) keine baulichen Maßnahmen auf der Kreisstraße K 5324 erforderlich. Nicht erforderlich ist beispielsweise die Errichtung eines Aufstellbereichs für Abbieger oder eines Linksabbiegerstreifens.

Für die Herstellung der südlichen Zufahrt auf die Baugrundstücke ist in Teilbereichen die Ertüchtigung des im Eigentum der Stadt Offenburg befindlichen landwirtschaftlichen Wegs in dem Teilabschnitt zwischen dem im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrtsbereich und der Einmündung in die Kreisstraße 5324 erforderlich. Die Kosten hierfür sind durch den bzw. die Planung umsetzenden Grundstückseigentümer*innen

im Plangebiet zu übernehmen. Abschließende Regelungen erfolgen voraussichtlich im Erschließungsvertrag.

Sollte ein weiter reichender Ausbau (über den Einmündungsbereich hinaus) nach Norden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich werden, ist dieser ebenfalls den die Planung umsetzenden Grundstückseigentümer*innen in Rechnung zu stellen.

Ausschließlich für FIST.-Nr. 2601 wird eine Erschließung über den auf FIST.-Nr. 2605 befindlichen Wirtschaftsweg festgesetzt. Vertraglich wird ergänzend zum Bebauungsplan geregelt, dass – sofern das FIST.-Nr. 2601 zukünftig im Betriebsgelände der BAO aufgehen sollte – diese Einfahrt nicht mehr genutzt werden darf, um den Verkehr möglichst schnell auf das Betriebsgelände zu führen und eine Nutzung des Wirtschaftswegs, der auch dem Fahrradverkehr dient, durch den Betriebsverkehr zu vermeiden.

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 wird darauf hingewiesen, dass der Wirtschaftsweg auf FIST.-Nr. 2605 mittelfristig im Kontext des Projekts der Aus- und Neubaustrecke der Rheintalbahn mit einer hohen Wahrscheinlichkeit (Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im entsprechenden Planfeststellungsverfahren) wie nachfolgend noch erläutert als Rettungsweg herangezogen und durchgängig ausgebaut werden wird. Maßgeblich für die Kostenübernahme ist somit bei einem über den Einmündungsbereich hinausgehenden Ausbau der Zeitpunkt der Erforderlichkeit.

5.6 Aus- und Neubaustrecke Rheintalbahn

Im Juli 2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Streckenabschnitt 7.1 einschließlich des Tunnels Offenburg der Ausbau- und Neubaustrecke der Rheintalbahn. Dabei wurde ersichtlich, dass im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Inanspruchnahme von Teilbereichen der FIST.-Nrn. in einer Tiefe von ca. drei Metern für den Ausbau des bestehenden Wirtschaftswegs auf dem FIST.-Nr. 2405 zu einem Rettungsweg u.a. für die Erschließung des auf FIST.-Nr. 900 direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Rettungsplatzes erforderlich werden. Erwägungen, das FIST.-Nr. 900 für den Eingriffsausgleich, die Entwässerung o.a. räumlich zu organisierende Nutzungen im Zusammenhang mit dem innerhalb des Bebauungsplans „Breitfeld“ vorgesehenen Betriebsstandort heranzuziehen, werden dadurch ebenfalls obsolet.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen



Abb. 7: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs (2021)

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Festsetzung eines Sondergebiets „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird auf Basis des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und entsprechend der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“ festgesetzt.

Das festgesetzte Baugebiet umfasst die Flurstücke Bohlsbach Nr. 2600, 2601, 2602, 2603 und 2604, d.h. nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Festsetzung als Sondergebiet wird getroffen, da sich die geplante Nutzung im Geltungsbereich von den sonstigen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheidet. An diesem Standort soll ausschließlich eine ganz bestimmte Betriebsart planungsrechtlich gesichert und nicht, wie in Gewerbe- oder Industriegebieten, eine breite Palette verschiedener Betriebe und Nutzungen, ermöglicht werden. Die im vorliegenden Sondergebiet vorgesehene Nutzung zeichnet sich

durch eine sehr hohe Flächeninanspruchnahme einschließlich der Erforderlichkeit solcher Flächen, auf welchen Maßnahmen zur Abschirmung ihrer räumlichen Umgebung von den durch sie ausgelösten Emissionen realisiert werden können, aus. Gleichzeitig ist sie, anders als die in Gewerbe- und Industriegebieten im Kern vorgesehenen Einrichtungen und Betriebe, nur in deutlich untergeordnetem Maß mit der Einrichtung hochbaulicher Anlagen verbunden. So soll im Gesamtbereich des fast drei Hektar Fläche umfassenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitfeld“ ausschließlich im ca. 0,36 Hektar großen Teilbereich „SO 1“ die Errichtung von Hallen mit einer maximalen Grundfläche von 1.500 m² zulässig.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Die Bezeichnung für die Zweckbestimmung des Sondergebiets "Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt" entspricht der Bezeichnung der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche. Weiterhin gibt sie präzise bestimmt den Nutzungszweck des vorliegenden Sondergebiets wieder. Die Benennung der zulässigen Anlagen schließt über die Zweckbestimmung hinausgehende Nutzungen aus, die an diesem Standort städtebaulich nicht sinnvoll sind.

Die Festsetzung zur Zweckbestimmung bildet die Grundlage für die Einordnung des Vorhabens im Zuge des nachfolgenden, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

6.1.2 Unterteilung des Sondergebiets

Das Sondergebiet „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“ wird unterteilt in ein SO 1, SO 2 und SO 3.

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. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Anlagen zur Behandlung von unbelastetem Erdaushub und unbelastetem Bauschutt mithilfe von Anlagen zum Brechen und Sieben auf das Teilgebiet SO 1 erfolgt auf Basis der Staubimmissionsprognose des Büros Dr. Dröscher und des Betriebskonzepts der Fa. BAO: Die Staubimmissionsprognose hat zum Ergebnis, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der TA Luft bei Realisierung des Betriebskonzepts unter Ergreifung diverser Vorsorgemaßnahmen zur Reduzierung von Staubemissionen möglich ist. Im Bebauungsplan wurde daher eine Verortung der Anlagen zum Brechen und Sieben entsprechend der Verortung derselben im Betriebskonzept vorgenommen. Hierdurch können möglichst große Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt werden.

Ausschließlich im Teilbereich SO 1, welcher eine Fläche von ca. 3.700 m² umfasst, ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO, soweit sie ausschließlich der Zielsetzung des Sondergebiets im Sinne sowohl der Unterbringung von Anlagen zum Brechen oder Sieben von Erdaushub und Bauschutt als auch der zeitweiligen Lagerung der hier zugelassenen Stoffe dienen, zulässig. Darüber hinaus darf pro Betriebseinheit nur ein Gebäude errichtet werden. Die Grundfläche der wird auf 1.500 m² je Gebäude und die Gebäudehöhe auf 12 m begrenzt. Diese Festsetzung ermöglicht, in einem räumlich stark eingeschränkten und abgesteckten Umfang, insbesondere die Errichtung von Werks- und Lagerhallen.

In den Teilbereichen SO 2 und SO 3 sind darüber hinaus sonstige Gebäude wie z. B. eine überdachte Betriebshalle nicht zulässig. Dort dürfen ausschließlich Gebäude mit

einer Grundfläche von max. 100 m² zur Unterbringung von Sozialräumen errichtet werden.

Diese Festsetzung dient der Einbindung des Betriebsgeländes in die Umgebung durch die Minimierung hochbaulich in Erscheinung tretender baulicher Anlagen. Der Teilbereich SO 1 umfasst mit nur ca. 13 % eine deutlich räumlich untergeordnete Teilfläche des Geltungsbereichs. Zudem wird sichergestellt, dass am Standort keine der Zweckbestimmung des Baugebiets widersprechenden Nutzungen (z. B. Büronutzung) zulässig sind.

In allen Teilgebieten des Sondergebiets sind Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Erdaushub und 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.

Da im Bebauungsplan das FlSt.-Nr. 2601 in das Baugebiet einbezogen wurde und auch hier zukünftig eine Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebiets entweder durch die Fa. Burgert oder ein anderes Unternehmen ermöglicht werden soll, wurde die Fläche des Teilgebiets SO 1 auf eine Teilfläche des Flurstücks ausgedehnt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen eine Maximalhöhe von 6 m aufweisen, für die im Teilbereich SO 1 zugelassenen Anlagen wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Mindestanforderungen an Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO sind damit erfüllt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 entspricht in etwa der Fläche des Sondergebiets nach Abzug der für die Schutz- und Pflanzmaßnahmen vorgesehenen Randbereiche.

Mit der festgesetzten Maximalhöhe von 6,0 m für bauliche Anlagen, mit Ausnahme der im Teilbereich SO 1 zugelassenen Gebäude (insb. Hallen), wird zum Schutze des Landschaftsbilds sichergestellt, dass die maximale Höhe der festgesetzten Staubschutzwälle nicht überschritten wird.

Die zusätzliche Beschränkung der Geschosshöhe von Gebäuden auf ein Vollgeschoss folgt aus der Zweckbestimmung des Gebiets. Eine bauliche Entwicklung über die Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen hinaus ist an dem Standort städtebaulich nicht vertretbar. Auch unter dem Gesichtspunkt der Erschließungs- und Entwässerungssituation ist der Standort für eine intensivere bauliche Verdichtung nicht geeignet.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der Fläche des Baugebiets abzüglich der für Schutz- und Pflanzmaßnahmen vorgesehenen Randbereiche, sodass eine Flächennutzung entsprechend den betrieblichen Erfordernissen möglich ist.

Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Abschirmung des Betriebsgeländes durch Schutzwälle bzw. Bepflanzungen besteht unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur lediglich beschränkten Zulässigkeit von Gebäuden (siehe unter 6.1) sowie zum Ausschluss von Garagen (siehe unter 6.4) aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit zur Einschränkung des Baufensters.

Allerdings können sich im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens Beschränkungen hinsichtlich des genauen Standorts der dort von der BAO geplanten Brecheranlage auf dem Betriebsgelände ergeben.

Es wird klargestellt, dass Staubschutzwälle in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen Vorkehrungen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, um bereits vor dessen Durchführung ergänzende, aus einem nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren resultierende Anforderungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

6.4 Verkehrsflächen, Einfahrtsbereiche

Zur Minimierung von verkehrlichen Konfliktsituationen mit dem Verkehr auf der östlich der Baugrundstücke verlaufenden Kreisstraße K 5324 ist festgesetzt, dass Einfahrten zu den Baugrundstücken hier lediglich in zwei Bereichen zulässig sind. Darüber hinaus wurde die Erschließung des FSt.-Nr. 2601 über den Wirtschaftsweg auf FSt.-Nr. 2605 gesichert und dessen Verbreiterung bis zur Einfahrt in dieses Grundstück in den Bebauungsplan aufgenommen. Soll dort eine Nutzung entsprechend der im Bebauungsplan gewählten Gebietskategorien aufgenommen werden, muss im Vorfeld – entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan „Breitfeld“ – eine Verbreiterung des Wirtschaftswegs vorgenommen werden.

Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind Zufahrten zu den Baugrundstücken unzulässig. Die Erforderlichkeit der Realisierung von insgesamt drei Einfahrtsbereichen folgt der gegenwärtig zu erwartenden Gliederung des Betriebsgeländes des BAO-Areals in einen nördlichen und einen südlichen Teil, die das dazwischenliegende mittlere Grundstück einschließen (siehe unter 5.2). Andere Zufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Nutzung der festgesetzten Grundstückszufahrten aus betrieblichen Gründen oder auf Grund des Grundstückszchnitts nicht möglich ist und die Verkehrssicherheit gewahrt bleibt.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr ist festgesetzt, dass Stellplätze über die nach den Vorschriften der Landesbauordnung erforderliche Anzahl hinausgehend nur zulässig sind, soweit sie den Bedarf der an dem Betriebsstandort innerhalb des Geltungsbereichs tätigen Beschäftigten nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient dazu, eine effektive Nutzung der Fläche im Sinne der Zweckbestimmung des Sondergebiets zu gewährleisten.

Zum Schutz des Landschaftsbilds soll die Errichtung von hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken nur im betrieblich notwendigen Umfang zugelassen werden. Aus diesem Grund ist die Zulassung von Garagen ausgeschlossen. Stattdessen ist die Errichtung von (nicht hochbaulich in Erscheinung tretenden) Stellplätzen möglich.

6.5 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes („Staubschutzwall 1“, „Staubschutzwall 2“) dienen der Herstellung von Schutzwällen zur Verminderung von Staubimmissionen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.

Der „Staubschutzwall 1“ hat eine Höhe von 4 m (gemessen von Oberkante des Geländes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bis zur Höhe der Dammkrone) sowie eine Breite der Dammkrone von mindestens 4 m aufzuweisen und ist nach außen mit einer Böschungsneigung von 45° oder flacher auszubilden. Der „Staubschutzwall 2“ hat eine Höhe von 2 m (gemessen von Oberkante des Geländes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bis zur Höhe der Dammkrone) sowie eine Breite der Dammkrone von mindestens 2 m aufzuweisen und ist nach außen ebenso mit einer Böschungsneigung von 45° oder flacher auszubilden.

Beide Schutzwälle sind auf den inneren und äußeren Wallböschungen sowie auf der gesamten Breite der Dammkronen im 1 m-Raster mehrreihig und auf Lücke versetzt mit Gehölzen einer Wuchshöhe von mindestens 2 m zu bepflanzen.

Die Festsetzung der Schutzwälle erfolgt auf Basis der Staubimmissionsprognose des Büros Dr. Dröschler und des Betriebskonzepts der Fa. BAO: Die Staubimmissionsprognose hat zum Ergebnis, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der TA Luft bei Realisierung des Betriebskonzepts unter Ergreifung diverser Vorsorgemaßnahmen zur Reduzierung von Staubemissionen möglich ist. Zu diesen Vorsorgemaßnahmen zählen auch die im Betriebskonzept berücksichtigten Staubschutzwälle am Nordrand des geplanten Betriebsgeländes. Im Bebauungsplan wurde daher eine Verortung und höhenmäßigen Dimensionierung der Staubschutzwälle entsprechend der Verortung und höhenmäßigen Dimensionierung derselben im Betriebskonzept vorgenommen.

Die in der Planzeichnung für die Errichtung der Wälle vorgesehene Breite von 11,5 m für den „Staubschutzwall 1“ mit einer Dammhöhe von 4 m bzw. 6,5 m für den „Staubschutzwall 2“ mit einer Dammhöhe von 2 m ergibt sich aus der Addition der Breite der Dammkrone mit dem sich aus dem Winkel der Böschungsneigung außen (Neigung 1:1 – entspricht 45°) bzw. innen (Neigung 1:0,6 – entspricht ca. 59°) ergebenden Flächenbedarf. Die Dammneigung nach innen kann in einem abweichenden (d.h. auch steileren) Winkel ausgeführt werden.

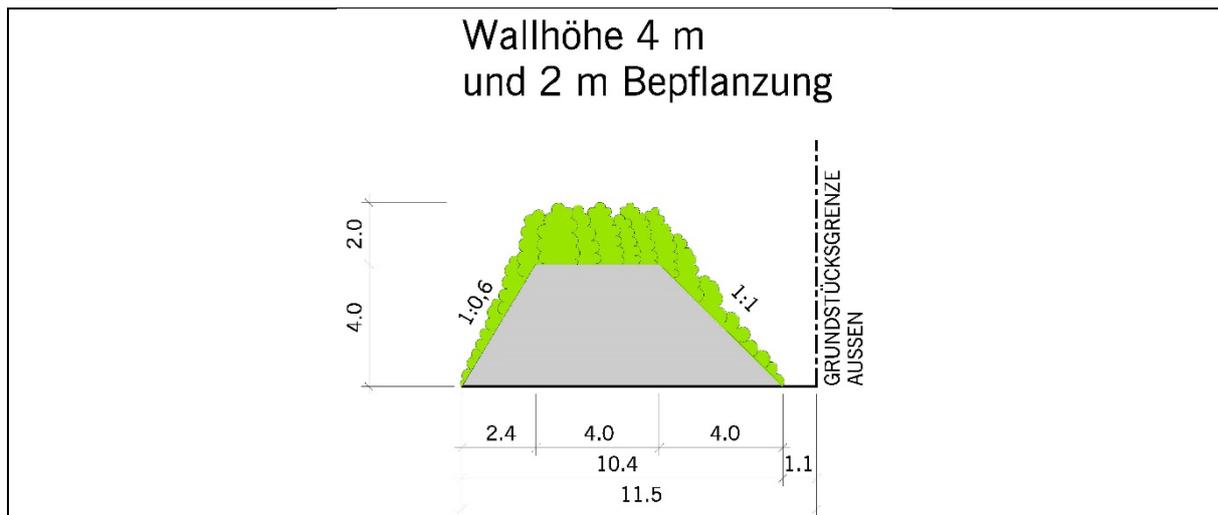


Abb. 8: Schematische Darstellung des Staubschutzwalls an der nördlichen Grenze des Plangebiets

Weitere bauliche Vorkehrungen können sich aus der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ergeben. Dies betrifft beispielsweise die Errichtung eines Staubschutzwalls am südlichen Rand des FSt.-Nr. 2602, wie er im Betriebskonzept dargestellt wurde. Aufgrund der Aufnahme des südlich angrenzenden FSt.-Nr. 2601 in das Baugebiet wurde auf die Festsetzung des Walls verzichtet. Ein Erfordernis zur Realisierung des Walls kann jedoch gegebenenfalls im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens festgestellt werden. Im Bebauungsplan wurde deshalb festgesetzt, dass weitere Schutzwälle oder sonstige bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Baugebiet zulässig sind.

Als „aufschiebende Bedingung“ im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die im Baugebiet zulässigen baulichen Anlagen erst nach Fertigstellung der Schutzmaßnahmen errichtet werden dürfen.

Die technischen Anforderungen an die geplante Anlage und deren Betrieb müssen im Rahmen des für die Vorhabenzulassung erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt werden.

6.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zwischen den Flächen für die Staubschutzwälle und der nördlichen Grundstücksgrenze des FSt.-Nr. 2604 ist im Bebauungsplan eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Vermeidung einer Verschattung der landwirtschaftlichen Kulturen auf den benachbarten Flächen durch die Staubschutzwälle.

Die Dimensionierung der Fläche ergibt sich aus folgenden Parametern:

- Höhe des „Staubschutzwalls 1“ von 4 m zuzüglich 2 m Bepflanzung bzw. des „Staubschutzwalls 2“ von 2 m zuzüglich 2 m Bepflanzung (gemäß Betriebskonzept und Staubimmissionsprognose des Büros Dr. Dröscher),
- äußere Böschungsneigung von 45°,
- Sonneneinstrahlungswinkel am Boden von 25° (gemäß dem landwirtschaftlichen Gutachten der Gutachterin Dr. Kleinicke-Borchers),

- Grenzabstand von Obstbaumkulturen auf benachbarten landwirtschaftlichen Flächen von 3 m (gemäß Ist-Zustand und § 16 Landesnachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg).

6.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Schutzwälle „Staubschutzwall 1“ und „Staubschutzwall 2“ sind auf den inneren und äußeren Wallböschungen sowie auf der gesamten Breite der Dammkronen im 1 m-Raster mehrreihig und auf Lücke versetzt mit Gehölzen einer Wuchshöhe von mindestens zwei Metern zu bepflanzen. Dabei sind standortgemäße, heimische Sträucher zu verwenden. Neben der Staubschutzwirkung dient die Bepflanzung auch der Abschirmung des Betriebsstandorts und der Einbindung in die Umgebung.

Im Bebauungsplan sind darüber hinaus in den Randbereichen des Baugebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese dienen ebenso der Einbindung des Betriebsstandorts in die Umgebung durch eine abschirmende Bepflanzung. Der entsprechende Bereich ist mit standortgemäßen, heimischen Laubgehölzen in Form von mindestens zweireihigen, dichten Hecken im Raster 1,5 m x 1,5 m versetzt und auf Lücke zu bepflanzen (Empfehlung: siehe Gehölzliste im Anhang). Vorhandene Gehölze können in die Heckenpflanzung integriert werden.

Ergänzend ist für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Norden der festgesetzten Schutzwälle „Staubschutzwall 1“ und „Staubschutzwall 2“ als Saumbereich eine arten- und blütenreiche Staudenvegetation zu entwickeln.

6.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Bepflanzungen der Böschungen und Dammkronen der Schutzwälle „Staubschutzwall 1“ und „Staubschutzwall 2“ sowie die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Eingrünung des Baugebiets dienen dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturraums.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen wird eine teilweise Minderung von Funktionsverlusten des Bodens erzielt.

Eine Einzäunung hat bei der überplanten Flächengröße eine Barrierewirkung für die Tierwelt, insbesondere für Mittel- und Kleinsäuger wie z. B. Feldhase, Fuchs oder Igel. Der Mindestabstand gewährleistet die Durchgängigkeit des Gebietes für diese Tiere.

Im Hinblick auf den Insektenschutz ist die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) auszuführen.

6.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zusätzlich zu den unter 6.8 genannten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weitere Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich:

- Ausweisung von vier Waldrefugien im Offenburger Stadtwald mit einer Gesamtfläche von ca. 3,6 ha; Die Waldrefugien befinden sich jeweils auf Teilflächen der Flurstücke FlSt.-Nrn. 1080 und 1081, Gemarkung Waltersweier, sowie FlSt.-Nr. 4528, Gemarkung Zunsweier.
- Anlage einer Streuobstwiese mit Obstbäumen einheimischer Obstsorten (Hochstämme, Pflanzabstand min. 10 m), begleitet von der Ansaat einer blütenreichen Wiese durch eine standorttypische Saatmischung oder Übertragung geeigneten Mahdguts auf den Flurstücken 891, 1066 und 1072/1, Gemarkung Bohlsbach sowie 1315, 1366, 1600 und 1600/2, Gemarkung Windschlag mit einer Gesamtfläche von ca. 9.901 m²;
- Anlage einer Streuobstwiese mit Obstbäumen einheimischer Obstsorten, begleitet von der Ansaat einer blütenreichen Wiese durch eine standorttypische Saatmischung oder Übertragung geeigneten Mahdguts sowie die Ausbringung von sieben Reisigbündeln (je 1 m³) mit einem Binnenabstand von 5-20 m (zu lagern auf Kunststoffmatten oder Holzbrettern) auf Flurstück 2598, Gemarkung Bohlsbach;
- Rücknahme von Sonderkulturen (Baumschulbestände) mit Ausnahme einzelner Laubbäume und Extensivierung von Obstplantagen bei Ausbringung von sieben Reisigbündeln (je 1 m³) mit einem Binnenabstand von 5-20 m (zu lagern auf Kunststoffmatten oder Holzbrettern) sowie die Anlage von lückigen Heckenstrukturen aus standorttypischen, heimischen Gehölzen auf 20 % der Fläche auf Flurstück 900, Gemarkung Bohlsbach;
- sowie Anbringung von insgesamt sechs Kästen für Fledermäusen auf den Flurstücken 2534, 2534/2, 2587 und 2588, alle Gemarkung Bohlsbach.

Mehrere der hier aufgelisteten Maßnahmen dienen parallel auch der Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (vgl. § 44 BNatSchG) und stellen CEF-Maßnahmen zur Gewährleistung der fortlaufenden ökologischen Funktionalität des Lebensraums für die dem besonderen Artenschutz zugeordneten Arten.

Die genauen Flächendarstellungen und Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die genannten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden vollständig den Eingriffen auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

6.10 Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 2,9 ha, für die fast ausschließlich als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für die Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Erdaushub festgesetzt wird.

Sondergebiet für die Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Erdaushub	28.016 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.425 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	29.441 m ²

7. Örtliche Bauvorschriften

Folgende örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) wurden aufgenommen.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Zweckbestimmung des Sondergebiets die bauliche Entwicklung nur eine untergeordnete Bedeutung erhält, erübrigen sich Vorschriften zur Baugestaltung. Lediglich die Ausbildung von Dächern soll im Hinblick auf die Einbindung in die Landschaft und die Möglichkeit der umweltverträglichen Regenwasserversickerung gesteuert werden.

7.2 Einfriedigungen

Auch die Vorschriften zu einer transparenten und naturnahen Gestaltung von Einfriedigungen dienen dem Ziel der landschaftlichen Einbindung dieser Nebenanlagen, soweit sie vom Vorhabenträger an diesem Standort überhaupt für erforderlich gehalten werden.

8. Zusammenstellung, Gewichtung und Bewertung der planungs-immanenten Belange

Nachfolgend werden alle von der vorliegenden Planung positiv wie mutmaßlich nachteilig berührten Belange in ihrer Betroffenheit dargelegt, gewichtet und bewertet.

Dies erfolgt insbesondere auch aufgrund des aus der hohen Zahl resultierenden großen Umfangs der Beantwortung der Stellungnahmen, die aus der Öffentlichkeit während der Offenlage im Jahr 2010 eingegangen sind. Dabei werden neben den faktisch stark betroffenen Belangen auch jene Belange behandelt, die eine wichtige Rolle in der Wertung der Planung durch die Öffentlichkeit gespielt haben.

Die Entscheidung über den Umgang mit den in der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

8.1 Geförderte städtebauliche Belange

Die von der Planung in erheblichem Maß positiv berührten, städtebaulichen Belange korrespondieren mit den unter Kapitel 2 der Begründung beschriebenen Zielen der Planung:

- Förderung der mittelständischen Wirtschaft (öffentlicher Belang)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (öffentlicher Belang)
- Sachgerechten Entsorgung von Abfällen, hier Erdaushub und Bauschutt (öffentlicher Belang)
- Betriebsentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens, der BAO (privater Belang)

Aufgrund der positiven Betroffenheit dieser Belange wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Breitfeld“ erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und durch die Stadt Offenburg verfolgt. Zentraler Moment bei der Gewichtung der positiv von der Planung

betroffenen öffentlichen und privaten Belange ist das Fehlen eines besser geeigneten Alternativstandorts (vgl. Kapitel 5.1) für die Nutzung, welche durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

8.2 Potentiell betroffene städtebauliche Belange

Nachfolgend werden alle von der Planung im Kern berührten öffentlichen und privaten Belange, ihre Bewältigung, ihre tatsächliche Betroffenheit, ihre Gewichtung und ihre Bewertung im Bebauungsplanverfahren „Breitfeld“ behandelt.

8.2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Breitfeld“ umfasst eine Fläche von 2,9 ha und wird – mit Ausnahme des südlichen Randbereichs (Gehölzstandort) und der bestehenden Verkehrsflächen landwirtschaftlich genutzt. 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 §§ 44 ff. BNatSchG zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen durchzuführen. Dabei wird die Inanspruchnahme von insgesamt ca. 1,23 ha aktuell landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Breitfeld“ erforderlich.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen konnte dabei durch die Verortung von CEF-Maßnahmen insbesondere für die Mauereidechse im Bereich der Wallanlage innerhalb des Plangebiets deutlich reduziert werden. Darüber setzen sich die planexternen Maßnahmen, die auf landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden, insbesondere aus der Neuanlage von Streuobstwiesen, bei welchen es sich um eine Form der extensiven Landwirtschaft handelt zusammen. Für die Anbringung der Kästen für Fledermäuse wurden solche Flächen gewählt, deren heutige Nutzung (Verpachtung an Imkereien) hiermit nicht im Konflikt steht.

Darüber hinaus wird ein hoher Anteil der für den Eingriffsausgleich zu erbringenden Ökopunkte (ca. 142.000) durch die Ausweisung von Waldrefugien im Stadtwald Offenburgs erbracht. Hierbei werden die Belange der Landwirtschaft nicht berührt.

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 stark zu gewichten.

Bezüglich der Auswahl der Flächen zur Durchführung von CEF-Maßnahmen ist anzuführen, dass diese in einem (entsprechend der Anforderungen der jeweiligen Artengruppe zu definierenden) räumlichen Kontext des Eingriffsorts befinden müssen, um die Beeinträchtigung der jeweils betroffenen, lokalen Population bewältigen zu können. Hier besteht somit eine räumliche Bindung an das Plangebiet und keine Alternative zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, da die Umgebung des

Plangebiets – abgesehen von Verkehrsflächen (Straße und Schiene) – ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird.

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 wurden geprüft und sind nicht zu erwarten. Auch die für die verschiedenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogenen Flächen befinden sich ausschließlich im Eigentum der Stadt Offenburg und dem Inhaber des potentiell durch die Planung erheblich begünstigten Unternehmens bzw. werden durch diesen erworben.

Bezüglich der grundsätzlichen Entscheidung für den Standort „Breitfeld“ zur planerischen Ermöglichung eines Sondergebiets für Lagerung und Recycling von Bauschutt und Erdaushub stehen dem die unter 8.1 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. Darüber hinaus wurde durch Maßnahmen für Eingriffsausgleich und Artenschutz innerhalb des Plangebiets sowie durch die Ausweisung der Waldrefugien eine Strategie zur Bewältigung der verschiedenen ökologischen Auswirkungen der Planung gewählt, welche die Einbeziehung weiterer landwirtschaftlicher Flächen in diesem Aspekt deutlich reduziert hat. In der Gesamtschau unter Würdigung aller vorgenannten Aspekte wird am vorgeschlagenen Standort festgehalten und der Belang der Landwirtschaft hinter die planungsbegünstigten Belange zurückgestellt.

8.2.2 Schutz vor Staubimmissionen

Seitens der Öffentlichkeit wurden in hohem Maß die potentielle Betroffenheit der das Plangebiet im vglw. 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. Konkret traf das landwirtschaftliche Gutachten folgende Empfehlungen:

- Eine jahreszeitliche Beschränkung des Betriebs der Brecheranlage soll zwei bis drei Wochen vor und während der Kirschen- sowie der Birnenernte erfolgen. Dies bedeutet eine „Brecherpause“ für die Kirschenernte in der Zeit von Mitte Mai bis Mitte Juli und für die Birnenernte in der Zeit von Anfang August bis Ende September.

- Wenn diese „Brecherpausen“ eingehalten werden, kann die Anlage mit 36.000 t Umschlag pro Jahr so betrieben werden, dass eine Verschmutzung der Ernte ausgeschlossen werden kann.
- Durch Entfallen der nach Norden herausragenden Fläche auf dem Flurstück Bohlsbach Nr. 906 ist ein durchgängiger Wall auf der Nordseite des Betriebsgeländes möglich. Dadurch kann ein großer Teil der nach außen dringenden Belastung reduziert werden.
- Der Wall am Nordrand des eigentlichen Betriebsgeländes soll aufgrund des befürchteten Schattenwurfs zusätzlich um ca. 10 m nach Süden auf das Betriebsgelände versetzt werden.
- Die Brecheranlage soll möglichst weit im Süden des Betriebsgeländes betrieben werden.

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 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 geschottet 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, 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 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. Dröscher, beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Staubgrenzwerte der TA Luft eingehalten werden 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 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. Das Gutachten des Büros Dr. Dröscher weist darauf hin, dass es sich dabei um eine konservative Beurteilung handelt, da eine verhältnismäßig hohe Vorbelastung angesetzt wurde, der angesetzte Immissionswert 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 Sparwasser & Heilshorn vom 12.10.2015 vor. Diese kommt 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, so die rechtliche Stellungnahme, grundsätzlich hinzunehmen.

Darüber hinaus wurde auch die potentielle Wirkung der Errichtung von Staubschutzwällen aufgrund vielfach geäußerter Befürchtungen zu Auswirkungen auf das Mikroklima insbesondere durch die Förderung Spätfrostereignisse begünstigender „Kaltluftseen“ 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, so dass ein Kaltluftstau an süd-nord-orientierten Dammbereichen zu erwarten wäre. Im Gutachten wurde von 6 m hohen Dämmen ausgegangen. Im Sinne des Kaltluftaustauschs wird im Gutachten empfohlen, keine Dämme zu errichten, die eine Süd-Nord- bzw. Südwest-Nordost-Ausrichtung aufweisen. Zum Schutz können die Grundstücke in den betroffenen Bereichen mit einer winddurchlässigen Buschbepflanzung eingefasst werden.

Den Ergebnissen des Gutachtens folgend wurde das Unternehmenskonzept entsprechend modifiziert. 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 Kaltluftaustauschs vorliegt.

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.

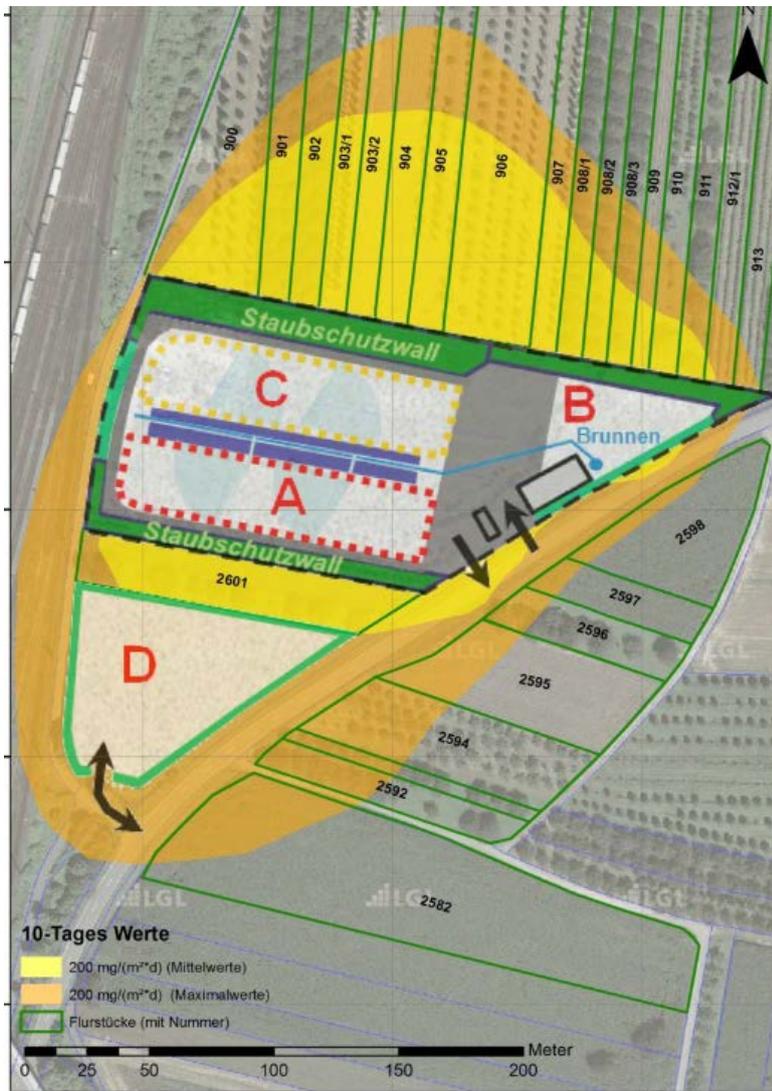
Auf Grundlage der obigen Ausführungen ergeben sich im Sinne einer gerechten Abwägung im Bebauungsplanverfahren folgende Schlussfolgerungen:

- 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 am Betriebsstandort der BAO 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 Stadt Offenburg macht sich die rechtliche Wertung zu eigen, 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.

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. Diese Teilflächen werden in der Abb. 9 gelb (Mittelwert) oder – in ihrer maximalen Ausdehnung – orange markiert dargestellt. 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 geringem 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.



Bildung 12: 200 mg/(m²*d)-Grenze des 10-Tages Werte des Staubniederschlags als Mittelwert- bzw. Maximalwertauswertung für die Gesamtbelastung (einschließlich 100 mg/(m²*d) Vorbelastung) – Betroffenheitsgebiet Obstbau

Abb. 9: Auszug dem Fachgutachten Immissionsschutz / Staub des Büros Dr. Dröscher

Das o.g. Fachgutachten des Büros Dr. Dröscher zu durch die geplante Nutzung inziidierten 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 Bauschuttrecyclinganlage 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 µg/m³ bei einer Immissionsvorbelastung von 20 µg/m³ /15/ an allen schutzbedürftigen Nutzungen sicher eingehalten. Das Tagesgrenzwert-Äquivalent für Schwebstaub PM10 von 28 µg/m³ 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 Zeitpunkt der Gutachtererstellung 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 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.

8.2.3 Umweltbelange

Auf die sachgerechte Darlegung der Umweltauswirkungen der Planung im Umweltbericht als Anlage dieses Dokuments wird vorab hingewiesen.

Im Umweltbericht werden nach § 2 S. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 S. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung berücksichtigt. Die als finaler Schritt des Abwägungsvorgangs durchzuführende Gewichtung der Belange des Umweltschutzes im Verhältnis zu anderen, ebenfalls abwägungserheblichen Belangen, also das Vorziehen und Zurückstellen von kollidierenden Belangen, unterliegt unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der planerischen Gestaltungsfreiheit.

Die Betroffenheit der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ihrer Wirkungszusammenhänge einschließlich der Eingriffsausgleichskonzeption sowie der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der dazugehörigen CEF-Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Breitfeld" dargestellt. Dabei ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der Planung vollumfänglich kompensiert werden konnten sowie parallel geeignete Flächen für die Durchführung von CEF-Maßnahmen entsprechend des durch die aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglichten Nutzungen erforderlich werdenden Umfangs gesichert werden können.

Nachfolgend werden darüber hinaus einige Teilaspekte des Themenkomplexes Umwelt auch in ihrer Wertung dargelegt, die von besonderer Bedeutung für die Abwägung und von besonderem Interesse der Öffentlichkeit sind:

- *Boden:* Es wird erkannt und gewürdigt, dass – neben dem Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen – das Schutzgut Boden durch die Inanspruchnahme einer bisher unversiegelten und überwiegend den natürlichen Bodenfunktionen vollumfänglich zur Verfügung stehenden Fläche bei Umsetzung der im vorliegenden Bebauungsplan „Breitfeld“ in besonderem Maß betroffen ist. In der Gesamtschau wird dieser Belang jedoch geringer gewertet als die unter 8.1 aufgeführten, von der Planung vorteilhaft betroffenen öffentlichen und privaten Belange.
- *Landschaft:* Die ackerbauliche Nutzung prägt aktuell, mit Ausnahme der Obstbaumreihe auf FlSt.-Nr. 2601, das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs, der somit 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 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. Aufgrund der geringen Wertigkeit des Landschaftsbilds im Plangebiet wird der Belang des Schutzes der Landschaft geringer gewertet als die unter 8.1 aufgeführten, von der Planung vorteilhaft betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

- *Erholung*: Analog zu den Faktoren, die zu einer nur geringen Wertigkeit des Landschaftsbilds im Plangebiet und dessen enger Umgebung beitragen, wirken sich die umgebenden Verkehrsinfrastrukturen 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 8.1 aufgeführten, von der Planung vorteilhaft betroffenen öffentlichen und privaten Belange.
- *Wasserschutz*: 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 2021, 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, eine negative Betroffenheit dieses Belangs auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung liegt nicht vor. 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.
- *Biotopschutz*: Innerhalb des Plangebiets bestehen Feldgehölze, die den gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 33 NatSchG zuzuordnen sind und im Rahmen des Vorhabens in Anspruch genommen werden. Das Feldgehölz wird vollständig und funktionsgleich durch die Entwicklung von Feldhecken auf dem Staubschutzwall innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ersetzt.

Der Streuobstbestand im Bereich des Flurstücks 2601 weist eine Fläche von ca. 1344 m² auf und fällt somit nicht unter den Schutz des § 33a NatSchG.

Im Hinblick auf die erfolgende Vollkompensation im Eingriffsausgleich und das somit hohe Maß der planerischen Bewältigung der betroffenen Umweltbelange werden die von der Planung vorteilhaft betroffenen öffentlichen und privaten Belange höher gewertet als die betroffenen Belange der Umwelt.

8.2.4 Schallschutz

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 (Wackerstraße 59), Windschlag (Wolfentalstraße 17) und Eberweiler (Schwarzwaldstraße 4) ausgewählt. Im Nachtzeitraum ist kein Betrieb vorgesehen.

Das Plangebiet ist damit aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich geeignet, um die am Standort vorgesehene Nutzung (Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt) zu realisieren. Der detaillierte schalltechnische Nachweis der Nachbarschaftsverträglichkeit ist im nachgelagerten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, in welchem u.a. auch Betriebszeiten verbindlich festgelegt werden können, zu führen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Nutzung keine nachteiligen Auswirkungen aufgrund von Schallimmissionen auf die am nächsten gelegenen, schutzwürdigen Nutzungen haben wird. Der Belang des Schallschutzes weist somit keine planungsimmanente, für die Abwägungsentscheidung gewichtige Bedeutung auf.

Für das Flurstück 2601 liegt bisher kein Betriebskonzept vor, so dass auch keine konkrete von diesem Grundstück ausgehende Schallbelastung ermittelt werden konnte. Auch 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.

8.2.5 Verkehr

Bezüglich der Belange des Verkehrs wurde insbesondere die Organisation der Einfahrtssituation in das Plangebiet von der K 5324, die ausreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur sowie mögliche Belastungen durch die Verschmutzung von Straßen sowie mögliche Belastungen durch entweichenden Staub während der Transportvorgänge in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung thematisiert.

Im Bebauungsplan sind Einfahrtsbereiche zum Betriebsgrundstück festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche sind Einfahrten auf das Betriebsgrundstück nicht zulässig, um möglichst wenige Konfliktpunkte mit dem Verkehr auf der K 5324 zu erzeugen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde nach Prüfung der zu erwartenden Verkehrsbelastung in Verbindung mit dem An- und Abtransport von Erdaushub und Bauschutt vom zuständigen Straßenbauamt im Landratsamt Ortenaukreis weiterhin mitgeteilt, dass eine Linksabbiegespur von der K 5324 nicht erforderlich ist. Die Querungsstellen über den geplanten Radweg entlang der K 5324 werden auf den zu erwartenden Schwertransport ausgelegt. Die Infrastruktur ist auf die zu erwartenden Belastungen ausgelegt.

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 Verschmutzung der Straße diese unverzüglich zu beseitigen.

Mögliche Belastungen durch entweichenden Staub während der Transportvorgänge sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gemäß § 22 StVO (Straßenverkehrsordnung) ist die Ladung eines Fahrzeugs u. a. so zu sichern, dass die Ladung nicht herabfallen kann. Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Schüttgutspezifische Anforderungen an die Ladungssicherung werden in der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung konkretisiert. Als anerkannte Regeln der Technik sind insbesondere die Inhalte der VDI-Richtlinie 2700 „Ladungssicherung auf Straßenfahrzeugen“ zu beachten. Die Verantwortung zur Einhaltung der Bestimmungen liegt beim Fahrzeugführer bzw. darüber hinaus bei jedem, der für die ordnungsgemäße Verstaueung der Ladung verantwortlich ist.

Somit ist festzuhalten, dass die vorliegende Verkehrsinfrastruktur kapazitär ausreichend und eine sichere verkehrliche Anbindung des Plangebiets gewährleistet ist. Die Belange des Verkehrs wurden – in den auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zugänglichen Aspekten – planerisch bewältigt.

8.2.6 Umgang mit Belangen privater Dritter

Neben der Stadt Offenburg und dem Eigentümer des potentiell plannehmenden Unternehmens BAO verfügt ein privater Dritter im Plangebiet über Grundbesitz (FSt.-Nr. 2601). Die Fläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da die geplante SO-Nutzung auch für diesen Bereich im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet wurde und ein Auslassung aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll erscheint. Auch die Erschließung entsprechend der nun möglichen Gebietsnutzung ist auf Ebene des Bebauungsplans gesichert.

Aktuell besteht, wie bereits 2010, auf der Fläche teilweise ein Obstbaumbestand. Hier können die oben beschriebenen, negativen Effekte durch Stäube für Produkte des Obstbaus nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich steht es dem Einwendenden frei, die bauplanungsrechtlich ermöglichte Nutzung, vorausgesetzt der Durchführung eines hierfür erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens, aufzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück FSt.-Nr. 2601 durch die Aufnahme in den Bebauungsplan eine mehrfache Bodenwertsteigerung gegenüber der Vornutzung (Landwirtschaft) erfährt. Das benannte Grundstück ist somit sowohl ggf. nachteiligen Immissionsbelastungen ausgesetzt als auch von der Planung begünstigt.

Bezüglich der Behandlung des privaten Belangs der ggf. eintretenden Minderung der Wertschöpfung aus erwerbsmäßigem Obstbau im unmittelbaren Umfeld und den tatsächlichen räumlichen Umgriff einer nicht auszuschließenden, jedoch unter den Werten der TA Luft verbleibenden Staubbelaftung auf hier angebauten Erzeugnissen wird auf die Ausführungen unter 8.2.2 verwiesen.

Darüber hinaus wurden von vielen Grundstückseigentümer*innen auf der Gemarkung Breitfeld und darüber räumlich hinaus Bedenken bezüglich möglicher Wertminderungen von Grundstücken im Umfeld des Plangebiets angeführt. 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. Deshalb kann hier keine abschließende Bewertung der tatsächlichen Betroffenheit dieses privaten Belangs vorgenommen werden.

8.2.7 Ergänzende Anmerkung

Bezüglich der Bewertung der planungsimmanenten, insbesondere auch in der ersten förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Jahr 2010 angeführten nachteilig betroffenen Belange wird darauf hingewiesen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere der abschließende Nachweis der Machbarkeit der in den Festsetzungen ermöglichten Flächennutzung im Plangebiet erforderlich ist. Insbesondere Details der technischen Ausführung der Anlagen, der chemischen Beschaffenheit dort zulässigerweise verarbeiteter Stoffe, etc. werden auf das nachfolgende und erforderliche immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren abgeschichtet, in welchem die erforderlichen Auflagen vorgenommen werden können. Entsprechender Verweis wurde mehrfach obenstehend sowie in der Beantwortung der Stellungnahmen aufgenommen.

8.3 Gesamtbetrachtung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass negative Auswirkungen auf sonstige Belange, die ggf. nach Aufnahme der durch den vorliegenden Bebauungsplan „Breitfeld“ vorbereiteten Nutzung hiervon betroffen sein 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 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. Bewältigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitfeld“ befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB, umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha und ist somit nach den Kriterien der §§ 2-10 BauGB im Regelverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen. 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 Artenschutzes zusammenfassend im Umweltbericht dargestellt. Bei der Eingriffsausgleichsbilanzierung verbleibt hierbei für das besonders betroffene Schutzgut Boden, abzüglich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, ein Kompensationsbedarf von 264.368 Ökopunkten.

Zur sachgerechten Bewältigung der Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und insbesondere zur Vermeidung des Eintritts der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden umfangreiche Kartierungen im Gelände zu den aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur potentiell betroffenen Artengruppen erstellt und die Ergebnisse in eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung eingestellt. Darauf aufbauend wurden CEF-Maßnahmen zur Gewährleistung der fortlaufenden ökologischen Funktionalität vor allem für die Avifauna sowie die Arten Zaun- und Mauereidechse konzeptioniert. Diese müssen, unter fachkundigem Nachweis ihrer Annahme durch Individuen der betroffenen Tierarten, angelegt werden, bevor der artenschutzrechtlich relevante Eingriff durch das im vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben durchgeführt wird.

Folgende Maßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets zur Bewältigung des Eingriffsausgleichs sowie zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) durchgeführt:

- Anlage und Bepflanzung der Staubschutzwälle am nördlichen Rand des Plangebiets sowie der Hecken an den weiteren Rändern in einer Weise, welche diese Flächen als Ersatzhabitats für Mauereidechsen sowie die betroffenen, besonders geschützten Vogelarten (Goldammer, etc.) qualifiziert;
- Anlage von sechs Waldrefugien im Offenburger Stadtwald;
- Umwandlung von Sonderkulturen und ackerbaulich genutzten Flächen in Streuobstwiesen auf Gemarkung Bohlsbach und Windschlag und
- Anbringung von Fledermaus-Kästen.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen kann bei Durchführung der Planung für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ ein Kompensationsüberschuss von additiv 264.368 Ökopunkten und somit Schutzgut übergreifend eine Vollkompensation der Planung erreicht werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die bei Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe in die Belange von Boden, Natur und Landschaft sowie in den besonderen Artenschutz auf Ebene des Bebauungsplans vollumfänglich bewältigt werden können. Darüber hinaus kann auch ein valider Lösungsweg für die Bewältigung der Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG aufgezeigt werden.

10. Ausblick

10.1 Realisierung

Die Realisierung der auf den Baugrundstücken vorgesehenen Vorhaben erfolgt in Verantwortung der Anlagenbetreiber. Im Vorfeld wird die Beantragung und Erteilung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen erforderlich. Zuständige Stelle ist das Landratsamt Ortenaukreis.

Für die Herstellung der südlichen Zufahrt auf die Baugrundstücke ist die Ertüchtigung des im Eigentum der Stadt Offenburg befindlichen landwirtschaftlichen Wegs in dem Teilabschnitt zwischen dem im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrtsbereich und der Einmündung in die Kreisstraße 5324 erforderlich. Für die Herstellung der Zufahrt auf das FSt.-Nr. 2601 wird ein Teilausbau des Wirtschaftswegs auf FSt.-Nr. 2605 erforderlich. Die Kosten hierfür sind durch den bzw. die Grundstückseigentümer*innen zu übernehmen.

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Offenburg und dem planungsbegünstigten Unternehmen ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Kaufvertrag über die Veräußerung der bisher städtischen Grundstücke FSt.-Nrn. 2600, 2602 und 2604 abgeschlossen.

Sollte perspektivisch ein Entwicklungsinteresse für das FSt.-Nr. 2601, das sich ebenfalls im Geltungsbereich befindet, für welches aktuell jedoch kein Entwicklungsinteresse bekannt ist, bestehen, müssen hier im Vorfeld des Erreichens einer planungs- oder immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit eines potentiellen Vorhabens zur Sicherung von dessen Erschließung (Teilausbau Wirtschaftsweg auf FSt.-Nr. 2605) vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Offenburg und dem potentiell Antragsstellenden abgeschlossen werden.

10.2 Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan „Breitfeld“ tritt, nach einem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg, durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

Offenburg, den __. __. 2023

Marco Steffens
Oberbürgermeister