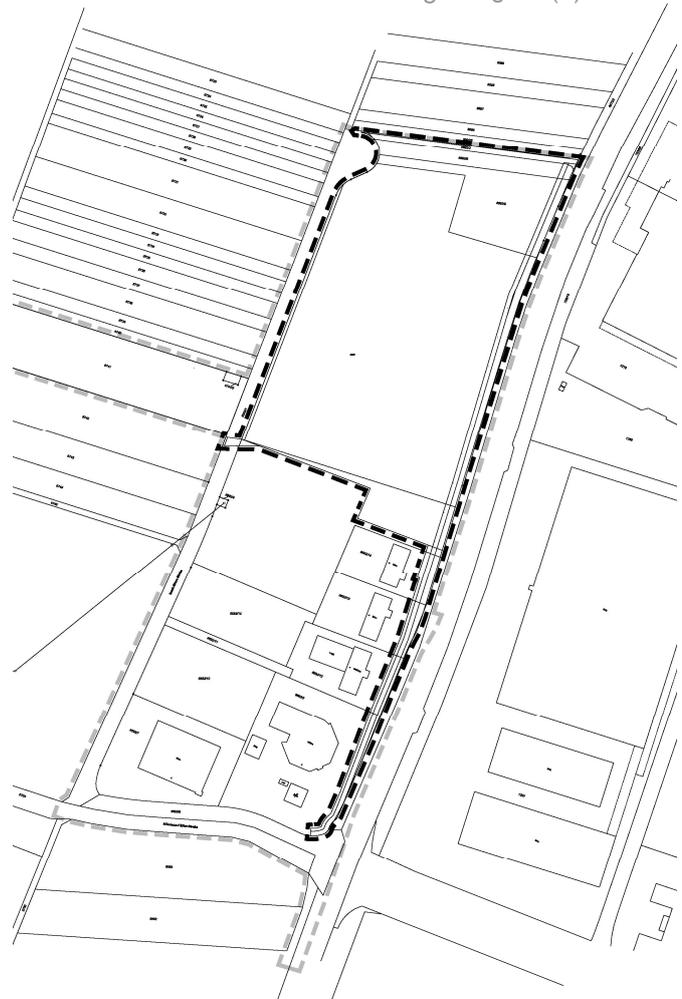


1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG GEWERBEPARK RAUM OFFENBURG TEILGEBIET HOHBERG BA 1Í

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Satzung
Deckblatt (M 1:1.000)
Bebauungsvorschriften
Begründung
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Externe Ersatzmaßnahmen im Grüngürtel

STAND: 25.09.2014
FASSUNG: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



S A T Z U N G

des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg über

die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg hat am 25.09.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1" vom 21.01.2006 (Datum der Rechtskraft). Der Geltungsbereich der Planänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Änderung (Deckblatt) vom 25.09.2014.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1" vom 21.01.2006 werden unverändert für den Deckblattbereich übernommen.

§ 2

Inhalt der 1. Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 25.09.2014

- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im nördlichen Bereich des Bebauungsplans geändert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich geändert.

§ 3

Bestandteile der 1. Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | |
|---|----------------|
| 1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1.000) | vom 25.09.2014 |
| 2. den geänderten textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich | vom 25.09.2014 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--|----------------|
| 1. die Begründung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung | vom 25.09.2014 |
| 2. Plan externe Ersatzmaßnahmen im Grüngürtel GRO | vom 14.11.2013 |

§ 4

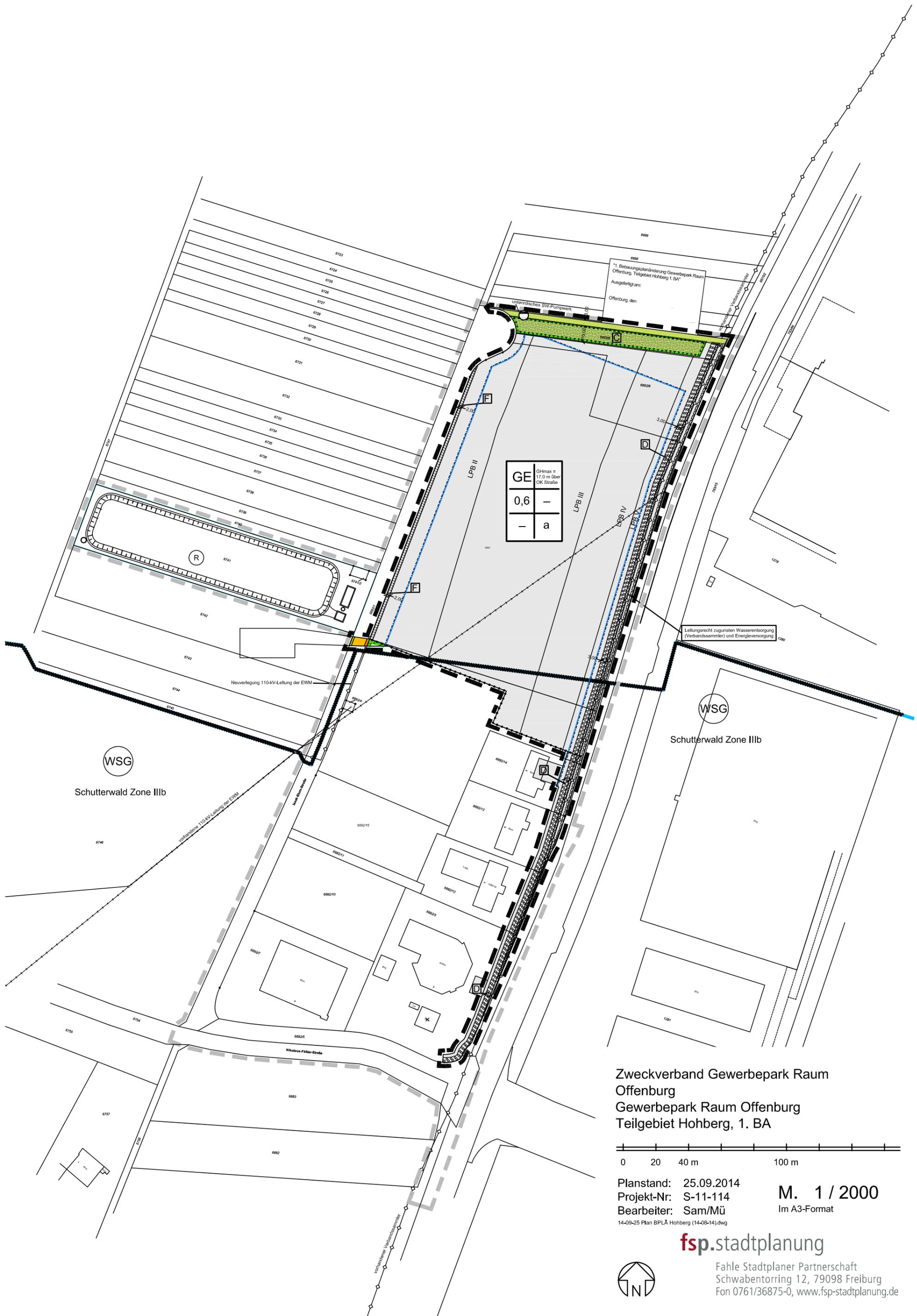
Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplan sGewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1% tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Offenburg, den

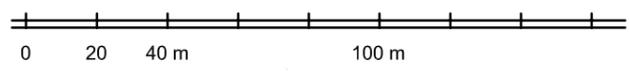
(Hohlschuh)

Verbandsvorsitzender



GE	GHmax = 17,0 m über DK Straße
0,6	-
-	a

Zweckverband Gewerbepark Raum
Offenburg
Gewerbepark Raum Offenburg
Teilgebiet Hohberg, 1. BA



Planstand: 25.09.2014
 Projekt-Nr: S-11-114
 Bearbeiter: Sam/Mü

M. 1 / 2000
 Im A3-Format



Zur besseren Übersicht wurden die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen textlichen Änderungen in die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans vom 15.10.2004 eingearbeitet. Gegenstand des Änderungsverfahrens sind daher nur die farblich hervorgehobenen Änderungen. Die nicht von der Änderung betroffenen textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt.

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Raum Offenburg Teilgebiet Hohberg BA 1Í. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Gewerbegebiet GE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§8 und 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (auch bei Verkauf durch Betriebe des Ernährungshandwerks)
- Drogerien, Parfümwaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

- 1.1.2 **Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen** (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO)
- 1.1.2.1 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude umfassen.
- 1.1.2.2 Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.
- 1.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)
- 1.2.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der gebäudemittig zugeordneten Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungs- bzw. Gebäudekante.
- 1.2.2 In dem Teil des Gewerbegebiets mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von maximal 12,0 m sind auf einer Fläche von 10% der überbaubaren Fläche technisch bedingte Sonderbauten wie Aufzugtürme, Silos, Kamine usw. bis zu einer Höhe von maximal 17,0 m zulässig.
- 1.2.3 Unter bzw. Kellergeschosse müssen bis zur Oberkante des natürlichen Geländes als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.
- 1.3 **Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)
- 1.3.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.3.2 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.4 **Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
- 1.4.1 Die Summe der Zufahrten ist auf den notwendigen Umfang zu beschränken; sie darf eine Breite von 20 % der an den öffentlichen Straßenraum grenzenden Grundstückslänge nicht überschreiten.
- 1.4.2 Beträgt die an den öffentlichen Straßenraum grenzende Grundstückslänge weniger als 80 m, so sind bis zu zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von 8,0 m Breite zulässig.
- 1.5 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
- Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.6 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.6.1 Im gesamten Plangebiet müssen mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen als Grünflächen naturnah angelegt oder gärtnerisch gestaltet werden.

- 1.6.2 Alle **offenen** privaten Stellplätze müssen mit durchlässiger oder teilsiegelter Oberfläche mit Begrünung hergestellt werden, z.B. Rasengitter, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrasen etc.
- 1.6.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer bzw. Metallfassaden sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.6.4 Bereich A1
- Auf der im zeichnerischen Teil mit A1 bezeichneten Fläche müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden: Die Böschungen des geplanten RRB werden gemäß zu erstellender Detailplanung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und geschwungenem Verlauf angelegt. Innerhalb des RRB wird als Vegetation extensiv genutztes Grünland festgesetzt. Das Grünland muss mit landschaftsgerechtem Saatgut angelegt und extensiv gepflegt werden (Mahd max. 2-3 x/Jahr), Abfuhr des Mähgutes.
- Auf der Beckensohle wird durch eine entsprechende Pflege die Entwicklung von Hochstaudenfluren und Röhrichte innerhalb wechselfeuchter Bereiche unter Berücksichtigung der hydraulischen Vorgaben zugelassen. Einzelne Böschungsbereiche werden unter Berücksichtigung der fachtechnischen Vorgaben mit Gehölzen der Artenliste Nr. 3, zu bepflanzt.
- (Hinweis: Für den aufgeführten Bereich A 1 wird vom Zweckverband ein Ausführungs- und Pflegepläne unter besonderer Berücksichtigung und Detaillierung der feuchten Beckensohle des RRB und pflegeextensiver Bereiche aufgestellt.)
- 1.6.5 Bereich A2
- Die vorhandene Ackerfläche innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiches A 2 wird durch entsprechende Bodenbearbeitung und Ansaat in eine extensiv genutzte Wiese umgewandelt. Die Wiese muss mit landschaftsgerechtem Saatgut angelegt und überwiegend extensiv gepflegt werden (Mahd max. 2-3 x/Jahr), Abfuhr des Mähgutes.
- 1.6.6 Bereich C
- Auf der im zeichnerischen Teil mit C gekennzeichneten Fläche entlang der nördlichen Gebietsgrenze muss ein 10 m breiter Streifen als geschlossene Pflanzung wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten werden:
- Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen der Artenliste Nr. 2, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5-2 m, Pflanzgröße mind. 2xv, 100 cm.
- Innerhalb der Hecke werden Bäume 2. Ordnung (mittelgroß) in einem Abstand von max. 20 m gepflanzt. Beim Ausfall von Bäumen oder Sträuchern muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.
- Es müssen folgende Baumarten verwendet werden:
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
 - Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)

1.6.7 Ersatzmaßnahmen für den Verlust und die Beeinträchtigung der Vogel- und Laufkäferbiotope außerhalb des Geltungsbereichs

1.6.7.1 Kiebitz, Laufkäfer, Feldhase

Die festgelegten Bereiche zur Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind in der Anlage 2 des Grünordnungsplans dargestellt.

Folgende Maßnahmen sind im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Teilgebiet 2.1, Hohberg, durchzuführen:

Aufwertung eines 5,9 ha großen Gebietes innerhalb eines ca. 15 . 16 ha großen, zusammenhängenden Areals als Lebensraum für Kiebitz, Feldlerche, Hasen und Laufkäfer.

Es sind folgende Einzelflächen anzulegen:

- Anlage von Ackerrandstreifen:
Auf einer Länge von 200 m x 5 m entlang eines Ackers (oder auch verteilt auf mehrere Ackerschläge; z.B. 2 x 100 m x 5m) sind Ackerrandstreifen anzulegen. Es handelt sich um Bereiche, die beackert, eingesät und geerntet, aber nicht gedüngt oder gespritzt werden. Sie sind nicht Teil der weiter unten beschriebenen extensiv zu bewirtschaftenden Ackerfläche, sondern sind als Randstreifen von intensiv bewirtschafteten Flächen zu entwickeln. Ein gleichzeitiges Angrenzen an Wege oder extensiv genutztes Grünland ist empfehlenswert. Die Ackerrandstreifen sind über den Zeitraum von 25 Jahren auf der gleichen Fläche zu erhalten.
- Anlage von feuchten Mulden (=Blänken):
Innerhalb der anzulegenden Extensivwiesen sind drei ovale, feuchte Mulden von je 1000 m² Größe und von max. 0,5 m bis 1,0 m Tiefe anzulegen. Es ist ein sehr flach auslaufender Randbereich zu schaffen.
Im Zentralbereich dieser Mulden ist der Boden zu verdichten, um ein zu schnelles Trockenfallen zu verhindern. Der anfallende Aushub ist auf den umliegenden Ackerflächen zu verteilen. Ein Ausbringen auf den anzulegenden Extensivwiesen ist zu unterlassen.
Da die feuchten Mulden in den Extensivwiesen angelegt werden, sind sie wie diese mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut zu besäen und anschließend auch wie diese zu pflegen (Beschreibung s. unten). Die feuchten Mulden sind über den Zeitraum von 25 Jahren am Standort zu erhalten.
- Umwandlung von Acker in Extensivwiesen:
Es sind zwei Wiesenflächen von insgesamt 2 ha Größe anzulegen und mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut anzusäen, Entwicklungsziel: extensive, frische Mähwiese. In den ersten drei Jahren sind drei Schnitte durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren. Der erste Schnitt darf nicht vor Ende Juni erfolgen.
In den darauf folgenden Jahren sind zwei bis drei Schnitte mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen (erster Schnittzeitpunkt frühestens Ende Juni). Eine Düngung ist generell unzulässig.
Die Wiesenflächen sind über einen Zeitraum von 25 Jahren am Standort zu erhalten.
- Ackerextensivierung:
Extensivierung von 1-2 Ackerflächen von insgesamt 2,5 ha Größe. Es dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel oder chemische Düngemittel sowie keine Herbizide verwendet werden.

Die Extensivierung ist nach den MEKA-Vorgaben vom 12.09.2000, AZ 65-8872.53 (Zuwendungsfähige Maßnahmen, Punkt E) durchzuführen.

- Stilllegung von Ackerflächen:
Flächenstilllegung von zwei oder mehr Ackerflächen mit einer Gesamtgröße von 1 ha für jeweils mindestens 1 Jahr (Minimum vom 15. Januar bis 31. August). Ein Anbau nachwachsender Rohstoffe, Umbruch der Fläche, Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Der Aufwuchs ist auf der Fläche zu belassen. Das Entfernen aufkommender Gehölze bei mehrjähriger Stilllegung ist möglich. Eine Stilllegung der gleichen Flächen für mehr als 5 Jahre ist nicht zulässig. Ein Wechsel der Stilllegungsflächen muss in räumlicher Nähe zu den übrigen Ausgleichsflächen erfolgen. Insgesamt muss sichergestellt sein, dass über einen Zeitraum von 25 Jahren jedes Jahr eine Flächenstilllegung gegeben ist.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird vertraglich zwischen dem Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg und dem Landratsamt Ortenaukreis, Untere Naturschutzbehörde festgelegt. Die Maßnahmen müssen innerhalb von vier Jahren (bis Oktober 2008) vollzogen sein. Die Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen sind mit dem Nutzer über Grundbucheintrag oder in Zusammenhang mit dem Ankauf der Flächen auf mindestens 25 Jahre rechtskräftig festzulegen.

1.6.7.2 Dorngrasmücke

Die festgelegten Bereiche zur Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind in der Anlage 2 des Grünordnungsplans dargestellt.

Es sind Hecken und Feldraine in insgesamt 0,1 ha Ausdehnung als Lebensraum für die Dorngrasmücke anzulegen, je 500 m² Hecken (10 x 50 m) und 500 m² Feldraine (10 x 50 m).

Die Hecken sind auf einem 8 m-Streifen zweireihig aus gebietsheimischen Gehölzen entsprechend Nr. 4 der Artenliste mit einem versetzten Pflanzabstand der Einzelgehölze von 1,5 - 2 m, Pflanzgröße mind. 2xv, 60-100 cm, anzulegen. Zwischen den angrenzenden Nutzungen und der Hecke ist ein 1 m breiter Streifen als Krautsaum zu belassen.

Pflege: Die Hecke ist einmal nach 12-15 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Die Feldraine und der Krautsaum sind 1 x / 2 Jahre zu mähen. Das Mähgut kann auf die Pflanzfläche als Mulch aufgebracht werden. Eine Düngung ist unzulässig.

Die Umsetzung dieser Maßnahme wird vertraglich zwischen dem Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg und dem Landratsamt Ortenaukreis, Untere Naturschutzbehörde festgelegt.

Die Maßnahme muss bis April 2005 vollzogen sein.

Die Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen sind mit dem Nutzer über Grundbucheintrag oder in Zusammenhang mit dem Ankauf der Flächen auf mindestens 25 Jahre rechtskräftig festzulegen.

1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 **Mindestens 20% der privaten** Grundstücksflächen müssen mit, standortgerechten Bäumen entsprechend Nr. 1. der Artenliste und **gebietsheimischen** Sträuchern entsprechend Nr. 2. der Artenliste im Anhang begrünt und dauerhaft gepflegt werden. Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Dabei gelten folgende Richtwerte:

- **je angefangener 750 m² Grundstücksfläche ist ein** großkroniger oder sind zwei kleinkronige Bäume und zusätzlich 3 standortgerechte Großsträucher zu pflanzen,
- Rasenfläche ist als Wiese oder Extensivrasen anzulegen.

Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die Baumpflanzungen aus den Ziffern 1.6.7 (Maßnahme C), 1.7.2 (Pflanzungen zur Eingrünung von offenen Stellplätzen), 1.7.4 (Maßnahme D) und 1.7.6 (Maßnahme F) anzurechnen.

1.7.2 Richtwert für die **Gliederung und Eingrünung** privater **offener** Stellplätze (gemäß Artenliste Nr. 1 und Nr. 2 im Anhang):

- ein mittel- bis großkroniger Baum je 5 Stellplätze, freizuhaltende Mindestbaumscheibe 4 m²; Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden,

oder

- 2 klein- bis mittelkronige Bäume je 5 Stellplätze, freizuhaltende Mindestbaumscheibe 3 m²; Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden.

- **Bei den Stellplätzen entlang der östlichen Grundstücksgrenze kann die Eingrünung bzw. Gliederung der Stellplätze auch alternativ durch Grünflächen von mindestens 12 m² je 5 Stellplätze mit Sträuchern, bodendeckende Gehölzen oder Stauden erfolgen.**

1.7.3 Grundstücksgrenzen zum Nachbarn müssen mit je einem gehölzbestandenen Vegetationsstreifen von ca. 2,50 m Breite mit gebietsheimischen Sträuchern entsprechend Nr 2. der Artenliste und mittelkronigen Bäumen gem. Nr. 1 der Artenliste bepflanzt werden.

1.7.4 Bereich D

Auf der im zeichnerischen Teil mit D gekennzeichneten Fläche entlang der B3 sind in einem Abstand von 20 m großkronige Laubbäume (STU 18/20) zu pflanzen. Beim Ausfall von Bäumen muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.

In begründeten Fällen (Grenzregelungen, Leitungen, Übersichtlichkeit des Straßenraums etc.) sind Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 3 m zulässig.

Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen zwischen den Bäumen ist zulässig, soweit keine straßenrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Folgende Baumarten werden zur Anpflanzung empfohlen:

Spitzahorn (Acer platanoides 'Emerald Queen')

Stadt-Linde (Tilia cordata 'Greenspire')

1.7.5 Bereich E

Auf der im zeichnerischen Teil mit E gekennzeichneten Fläche entlang der Gebietszufahrt muss ein 5 m breiter Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze als geschlossene Pflanzung wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten werden:

Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen der Artenliste Nr. 2, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5-2 m, Pflanzgröße mind. 2xv, 100 cm.

1.7.6 Bereich F

Auf der im zeichnerischen Teil mit F gekennzeichneten Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenzen muss ein 2,0 m breiter Streifen unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrten als Pflanzung wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten werden:

Innerhalb der Fläche F werden Bäume 2. Ordnung (mittelgroß) in einem Abstand von 15 m gepflanzt. Beim Ausfall von Bäumen muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden. Es sind Bäume der Artenliste Nr. 1 zu verwenden.

Die nicht für zulässige Grundstückszufahrten benötigten Flächen der Fläche F sind mittels Ansaat als Wiese oder Extensivrasenfläche zu gestalten und durch regelmäßige Mahd dauerhaft zu unterhalten.

1.8 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Gewerbegebietes sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art (z.B. Beachtung der DIN 4109 - Schalldämmwerte für Außenbauteile, Schallschutzfenster) sein oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den straßenabgewandten Gebäudeteilen liegen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohn-, bzw. Büro- und anderen Räumen sind die folgenden für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße $R_{w, res}$ nach der DIN 4109 einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db (A)	Resultierende Schalldämmmaße in db (A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Hinweis: In der Regel nehmen die Fenster ca. 30 - 50% der Außenwandfläche von Wohnräumen ein. Hierfür sind nach der DIN 4109 und VDI 2719 hinsichtlich des Schallschutzes folgende Fenster-Schallschutzklassen erforderlich:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Resultierendes Schalldämmmaß für Wohn- und Schlaf-räume [dB(A)]	Erforderliches Schalldämmmaße der Fenster [dB(A)]	Schallschutzklasse nach VDI 2719
I +II	30	25 - 29	1
III	35	30 - 34	2
IV	40	35 - 39	3
V	45	40 - 44	4

Diese Angaben gelten für durchschnittliche Raumgrößen (4,5 m Raumtiefe und 2,5 m Raumhöhe) und üblicher Bauausführung der Wandelemente. Da Schallschutzfenster nur in geschlossenem Zustand Lärmschutzwirkung entfalten können, wird empfohlen ggf. schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen.

1.9 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 4 BauGB) UND HINWEISE

2.1 Bundesfernstraßengesetz

Gemäß Bundesfernstraßengesetz dürfen entlang der im bzw. angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Bundesstraße B 3 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

2.2 Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) für den Verkehrslandeplatz Lahr. Die diesbezüglichen Hindernisbegrenzungsflächen werden nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt auch im Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG für den Sonderlandeplatz Offenburg. Daher bedürfen alle baurechtlichen Vorhaben sowie die Aufstellung von Baugeräten wie z.B. Baukränen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung der zivilen Luftfahrtbehörde. Die erforderlichen Unterlagen sind deshalb rechtzeitig vor Baubeginn beim Regierungspräsidium, zivile Luftfahrtbehörde vorzulegen, damit die gesetzlich vorgeschriebene gutachterliche Stellungnahme der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH eingeholt werden kann.

Die DFS hat vorab im Rahmen der Anhörung mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan mit den angegebenen zulässigen Höhen bis zu 173 m über NN keine prinzipiellen Bedenken bestehen.

Bei Gebäuden oder technischen Einrichtungen im Planungsgebiet, die eine Gesamthöhe von mehr als 45 m ü. Grund aufweisen, ist die zivile Luftfahrtbehörde am Verfahren zu beteiligen.

2.3 Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und /oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind sofort einzustellen.

2.4 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.5 Grünordnerische Empfehlungen

- 2.5.1 Fassadenbegrünung
Größere verputzte Wandflächen sowie die Wandflächen der Nebengebäude sollten aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünt werden.
- 2.5.2 Dachbegrünung
Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer sollten mit extensiver, lastarmer Dachbegrünung angelegt werden (z.B. Gras-/ Sedumdächer)

2.6 Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des Plangebietes in der Zone III b des Wasserschutzgebietes Nr. 43 der Gemeinde Schutterwald befindet. Die Grenzen des Wasserschutzgebietes wurden nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Regelungen der zugehörigen Rechtsverordnung einzuhalten sind.

2.7 Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet wurde die Altablagerung sEhem. Grube Schwaderloch, Flst.-Nrn 6741 . 6744 erhoben, die im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung in sA = Ausscheiden und Archivieren%eingestuft wurde. Ein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht somit nicht.

2.8 Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

ANHANG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

(gemäß Grünordnungsplan, Landschaftsplanungsbüro Dietrich, Freiburg)

Nr. 1:

Bäume 2. und 3. Ordnung

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gew. Esche (*Fraxinus excelsior*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Nr. 2:

Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Nr. 3:

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Nr. 4:

Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>),	10% der Gesamtpflanzen
Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>),	10% der Gesamtpflanzen
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>),	20% der Gesamtpflanzen
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>),	10% der Gesamtpflanzen
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>),	25% der Gesamtpflanzen
Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>),	10% der Gesamtpflanzen
Geissblatt (<i>Lonicera xylosteum</i>),	10% der Gesamtpflanzen
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>),	5% der Gesamtpflanzen

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

3.1 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

3.1.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, und der nicht versickerungsfähige Anteil des Niederschlagswasser von privaten Stellplätzen im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, daß hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen. Die Versickerungsanlage ist für einen Bemessungsregen von $n \geq 0,2$ auszulegen.

3.1.2 Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 Ziffern 3.5.1 und 3.5.2 zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

3.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

3.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

3.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m² zulässig,
- ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

3.2.3 Freistehende Werbeanlagen (Werbetafeln und Fahnenmasten) dürfen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal 2,0 m hoch und maximal 3,0 m lang sein.

3.2.4 Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

3.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen, gemessen ab Oberkante der Erschließungsstraße höchstens 2,0 m hoch sein.

faktorgrün

Landschaftsarchitekten bdlb

79100 Freiburg, Tel: 0761/707 647-0
freiburg@faktorgruen.de
www.faktorgruen.de

Offenburg, den

.....

Martin Holschuh
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die Planverfasser

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG	2
2	LAGE DES PLANGEBIETS.....	3
3	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	4
4	VERFAHREN	5
5	PLANZEICHNUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN ZUR INFORMATION.	7
6	PLANUNGSINHALTE	8
7	BESCHREIBUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	13
8	GEÄNDERTE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN IN DER GEGENÜBER- STELLUNG ZUR EMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS	15
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	18
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	18
11	ANHANG: EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ.....	19

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Die Stadt Offenburg und die Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald haben 1998 den Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg gegründet, um gemeinsam ein interkommunales Gewerbegebiet (Gewerbepark hoch³) mit hervorragender Standort- und Verkehrsgunst zu entwickeln. Im bereits realisierten ersten Bauabschnitt des Gewerbeparks, der Flächen in den drei Teilgebieten Offenburg, Hohberg und Schutterwald umfasst, haben sich neben der neuen Justizvollzugsanstalt des Landes Baden-Württemberg (Teilgebiet Offenburg) bis heute verschiedene Industrie-, Großhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Teilgebieten Hohberg und Schutterwald angesiedelt. Mit weiteren Unternehmen steht der Zweckverband in Ansiedlungsverhandlungen.

Der Zweckverband ist als Planungsverband gemäß § 205 Baugesetzbuch für die Aufstellung von Bebauungsplänen in seinem Verbandsgebiet zuständig.

Der Bebauungsplan sGewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1% wurde am 15.10.2004 vom Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg als Satzung beschlossen und am 21.01.2006 rechtskräftig. Im Gebiet haben sich inzwischen ein Autohaus, ein Dentallabor sowie drei Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Die Verkaufsniederlassung eines Großhandelsunternehmens aus dem Bausektor befindet sich derzeit im Bau.

Die weiterhin positive Entwicklung des Gewerbeparks und hierbei insbesondere das projektierte Neubauprojekt eines C&C-Großhandelsmarktes aus dem Lebensmittelbereich erfordern nun eine partielle Überarbeitung der Planunterlagen. Im Vordergrund stehen hierbei die Grundstücks- und Nutzungsanforderungen der Bauherren, die, so weit möglich, berücksichtigt werden sollen. Im Rahmen der Entwurfsplanungen für den projektierten C&C-Großhandelsmarkt sind einige Fragen hinsichtlich der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen aufgetaucht. Mit Blick auf eine den betrieblichen Anforderungen entsprechende Grundstücksnutzung, insbesondere für die Anlage von Rangier-, Verkehrs- und Stellplatzflächen, sowie eine Verbesserung der Sichtbeziehung von der Bundesstraße 3 haben die Bauherren die Notwendigkeit geltend gemacht, von bestimmten Pflanzfestsetzungen entbunden zu werden. Der Zweckverband hat diese Anregung geprüft und will dem Wunsch der Bauherren entsprechen. Da die Pflanzfestsetzungen Ausgleichfunktion übernehmen, werden sie mit der vorliegenden Planung gleichwertig ersetzt.

Um keine Einzelfalllösung für das vorgesehene Bauvorhaben und Baugrundstück zu schaffen, soll die Situation gleich für einen größeren Teil des Bebauungsplans geregelt werden. Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt sind, kann die planungsrechtliche Festsetzung nicht im Wege der Befreiung überwunden werden. Der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg hat sich daher dazu entschlossen eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Die Änderung betrifft den zeichnerischen Teil und die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sGewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1f liegt südlich der Stadt Offenburg, westlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet Elgersweier und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Süden durch den Nikolaus-Fässler-Straße (einschließlich)
- Im Westen durch die Isaak-Blum-Straße sowie das Grundstück Flst.-Nr. 6741 (Rückhaltebecken) (jeweils einschließlich)
- Im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 6694
- Im Osten durch die westliche Straßenböschung der Bundesstraße B 3.

Die vorliegende Änderung umfasst davon den nördlichen Teilbereich, der sich aber an der westlichen Plangebietsgrenze bis hinunter an die Nikolaus-Fässler-Straße zieht. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

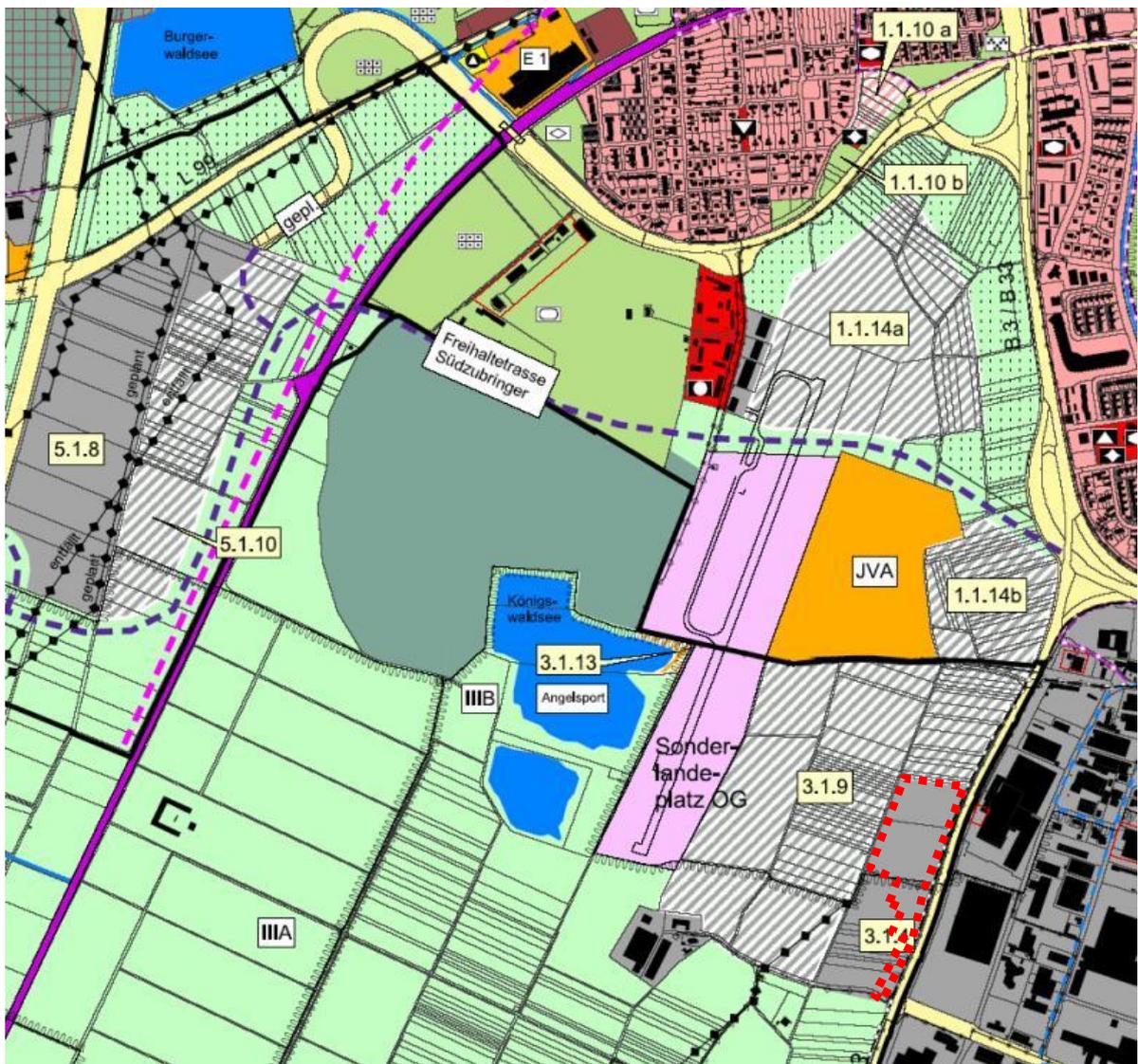
Aus der folgenden Abbildung geht sowohl die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung (rot) als auch der Geltungsbereich des Originalbebauungsplans sGewerbepark Raum Offenburg Teilgebiet Hohberg BA 1f (grau) hervor.



3 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

Der ursprüngliche Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg überein. Da sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen der Art der baulichen Nutzung ergeben, sind bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung Fragen des Entwickelns aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht berührt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot gestrichelt)



4 VERFAHREN

Weiterführung des Verfahrens zur 1. Bebauungsplanänderung

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbeparks Raum Offenburg hat bereits mit Beschluss vom 08.02.2012 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Raum Offenburg . Teilgebiet Hohberg 1. Bauabschnitt eingeleitet. Dabei ging es im Wesentlichen nur um Änderungen der Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich des Pflanzgebots D am östlich Plangebietsrand entlang der B 3. Für diese Änderung wurde im März/April 2012 eine Offenlage durchgeführt. Bevor der Satzungsbeschluss gefasst wurde, ist ein Investor mit der Planung für den Neubau eines C&C-Großhandelsmarktes an den Zweckverband herangetreten, dessen Verwirklichung einen weitergehenden Änderungsbedarf auslöst. Aus diesem Grund soll das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans nun weitergeführt werden und mit den geänderten und auf das geplante Bauvorhaben angepassten Inhalten im Rahmen einer 2. Offenlage der Öffentlichkeit und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Beschleunigte Verfahren

Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde als sog. beschleunigtes Verfahren begonnen. Trotz eines nun festgestellten weiteren Änderungsbedarfs beziehen sich die Änderungen auf den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, so dass auch weiterhin das beschleunigte Verfahren Anwendung finden soll.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht, auf die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Auch auf die Vorprüfung im Einzelfall, die sicherstellen soll, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann wegen der geringen Grundfläche verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall wird jedoch eine damals im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsmaßnahme überplant. Diese kann nicht ersatzlos gestrichen werden, so dass eine gleichwertige Ersatzmaßnahme vorgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung. Die Bebauungsplanänderung dient einem, innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem, Gebiet mit einem

Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll, und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des BauGB angesehen werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 34.881 m², davon 33.249 m² Gewerbegebiet. Flächen die gemäß § 19 (2) BauNVO anzurechnen sind, ergeben zusammen eine Fläche von ca. 19.949 m². Damit ist die Bebauungsplanänderung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

Verfahrensdaten:

- | | |
|---------------------------|---|
| 08.02.2012 | Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 11. Ferner wird der vorgelegte Planentwurf gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. |
| 05.03. .
05.04.2012 | Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB. Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. |
| 27.02. .
05.04.2012- | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 22.01.2014 | Aufgrund der geänderten Planung beschließt die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg die Durchführung einer erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB. |
| 04.02.2014-
14.03.2014 | Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i.V-m. § 4 (2) BauGB |
| 10.02.2014-
14.03.2014 | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) i.V-m. § 3 (2) BauGB |
| 25.09.2014 | Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg behandelt die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Anregungen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 11 als Satzung. |

5 PLANZEICHNUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN ZUR INFORMATION



6 PLANUNGSINHALTE

*Allgemeine Zielsetzung
bei der
Bebauungsplanänderung*

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung so zu ändern, dass sie einerseits mit den beabsichtigten Grundstücksnutzungen der vorhandenen und ansiedlungswilligen Betriebe vereinbar sind und dass sie andererseits die Schaffung eines landschaftsgestalterisch und städtebaulich ansprechenden neuen Siedlungsrandes ermöglichen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht stellen in diesem Plangebiet die Aspekte Landschafts-/ Ortsbild und Lufthygiene/ Bioklima Belange dar, denen eine höhere Bedeutung zukommt als den Anliegen der biologischen Vielfalt. Die Änderungen der Festsetzungen zur Durchgrünung dürfen deshalb nicht zu deutlichen Verschlechterungen des Landschafts-/ Ortsbildes oder der lufthygienischen Funktionen im Plangebiet führen, wohingegen Funktionsverluste der biologischen Vielfalt ggfs. auch außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können.

Inhaltlich betreffen die geplanten Änderungen schwerpunktmäßig die bisher festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes. Räumlich gelten die Änderungen nur für den in der Planzeichnung abgegrenzten Teil des Bebauungsplangebietes.

Veränderung des Flächenteilers für allgemeine Begrünungsmaßnahmen

Im wirksamen Bebauungsplan ist in Ziffer 1.7.1 als Richtwert für die allgemeine Durchgrünung des Plangebiets geregelt, dass je 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume und zusätzlich 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen sind. Hier hat sich gezeigt, dass der Begriff nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht eindeutig ist. Man könnte darunter sowohl die Fläche außerhalb des Baufensters aber auch die Fläche des Grundstücks abzüglich der maximal zulässigen Versiegelung (Kappungsgrenze gemäß BauNVO 0,8) verstehen. Um hier Klarheit zu schaffen, soll sich der Flächenteiler auf die gesamte Grundstücksgröße beziehen, so dass jetzt je angefangener 750 m² Grundstücksfläche die entsprechenden Pflanzungen vorzunehmen sind. Vergleichsrechnungen zeigen, dass dieser Flächenteiler im Änderungsbereich zur gleichen Baumpflanzungsdichte führt, wie die bisher gültige Regelung.

Anrechnungsregel für Bäume

Der Grünordnungsplan zum gültigen Bebauungsplan gibt als Maß für die Durchgrünung 20% der privaten Grundstücksflächen an und nennt für die Ausformung der Durchgrünung Richtwerte mit denen er aufzeigt, wo und wie diese Durchgrünung in Form von Baum- und Strauchpflanzungen umzusetzen ist.

Die Vorgaben des Grünordnungsplans wurden in die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans übernommen, erlauben dort aber durch ihre reine Auflistung eine Fehlinterpretation im Sinne von 20%-Durchgrünung plus Baum- und Strauchpflanzungen.

Eine Überprüfung anhand des geplanten Bauvorhabens zeigt jedoch, dass bei einer solchen Summation von Pflanzmaßnahmen sich eine so hohe Zahl von Baumpflanzungen ergäbe, dass eine sinnvolle, für ein Gewerbegrundstück übliche Nutzung nicht mehr möglich wäre.

Zudem würde mit einem solchen Maß an Gehölzanpflanzungen eine Unverhältnismäßigkeit der Ausgleichsfunktion eintreten. Denn in der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des Grünordnungsplans stehen den Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (Ausgleichsmaßnahme) lediglich 0,16 ha Obstwiese (Eingriffsfläche) gegenüber.

Um die vorgenannte Fehlinterpretation auszuschließen wurde die Regelung aufgenommen, dass bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume nach Ziffer 1.7.1 die notwendigen Baumpflanzungen, die sich aus den Festsetzungen Ziffern 1.6.7 (Maßnahme C), 1.7.2 (Begrünung und Gliederung von Stellplätzen), 1.7.4 (Maßnahme D) und 1.7.6 (Maßnahme F) ergeben, angerechnet werden.

Klarstellung in Ziffer 1.7.2

In Ziffer 1.7.2 der Festsetzungen ist ein Richtwert für die Bepflanzung privater Stellplätze enthalten. Hier soll eine Präzisierung dahingehend vorgenommen werden, dass es sich um einen Richtwert nicht für die ~~Bepflanzung~~ sondern zur ~~Gliederung und Eingrünung~~ der Stellplätze handelt. Darüber hinaus wird klargestellt, dass dieser Richtwert nur für offene Stellplätze anzuwenden ist, denn diese Regelung soll natürlich nicht angewendet werden für Stellplätze die überdacht sind (Carports).

*Änderungen Fläche "C"
(am Nordrand)*

Im gültigen Bebauungsplan ist am Nord des Plangebiets mit der Kennzeichnung "C" die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke auf einem 10 m breiten Streifen vorgegeben. Innerhalb dieser Strauchhecke sind mittelkronige Bäume in max. 20 m Abstand anzupflanzen. In der Planzeichnung ist der 10 m-Streifen als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft" dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung enthält für die Anpflanzungsfläche im weiterhin die Flächenbezeichnung "C", die Hecke wird jedoch am Ostrand um 11 m eingekürzt.

*Änderungen Fläche "D"
(am Ostrand)*

Im gültigen Bebauungsplan ist am gesamten Ostrand des Plangebiets mit der Kennzeichnung "D" die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke auf einem 5 m breiten Streifen vorgegeben. Innerhalb dieser Strauchhecke sind großkronige Bäume in 20 m Abstand anzupflanzen. In der Planzeichnung ist der 5 m-Streifen als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" dargestellt

Die Bebauungsplanänderung enthält für die Anpflanzungsfläche im Osten weiterhin die Flächenbezeichnung "D", nun aber mit der Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen". D.h., die Strauchhecke entfällt, an der Anpflanzung der Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen mit einem Pflanzabstand von 20 m wird jedoch festgehalten. Dabei handelt es sich um großkronige Laubbäume, die einem Pflanzabstand von 20 m aufweisen müssen. Um die Ausformung der Nutzung und Gestaltung am Ostrand der Baugrundstücke nicht zu sehr einzuschränken, sind Abweichungen beim Pflanzabstand von bis zu 3 Metern zulässig, wobei der Pflanzabstand im Mittel einzuhalten ist.

Um Konflikte zwischen Baumwurzeln und dem östlich angrenzenden Verbandssammler frühzeitig zu vermeiden, wurde die Lage der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen" geringfügig nach Westen verschoben.

*Änderungen Fläche "B"
(am Westrand) neuer Bereich*

Der gültige Bebauungsplan sieht am Westrand des Plangebiets mit der Kennzeichnung "B" die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke auf einem 10 m breiten Streifen vor. Innerhalb dieser Hecke sind mittelkronige Laubbäume in 15 m Abstand anzupflanzen. Dieser Grünstreifen mit Bäumen und Hecken ist als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

Diese grünordnerischen Festsetzungen bleiben am Westrand des Bebauungsgebietes in seinem südlichen Abschnitt unverändert bestehen.

Der nördliche Abschnitt liegt im Änderungsbereich und wird nun neu als Bereich ~~sF%~~ gekennzeichnet. Hier wird weiterhin die Anpflanzung einer Baumreihe aus mittelkronigen Bäumen mit einem Pflanzabstand von 15 m festgesetzt und als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen" in der Planzeichnung dargestellt. Diese Anpflanzung erfolgt auf einem mindestens 2 m breiten Grünstreifen, der als Wiese oder Extensivrasen entwickelt wird. Eine Strauchhecke und eine flächenhafte Festsetzung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist nicht vorgesehen.

Zudem wird im Änderungsbereich auf der Westseite der zulässige Umfang an Grundstückszufahrten verändert, in denen der Grünstreifen ausgespart werden muss. Im gültigen Bebauungsplan ist eine Gesamtbreite von bis zu 10 % der an den öffentlichen Straßenraum grenzenden Grundstückslänge zulässig, die Bebauungsplanänderung lässt bis zu 20 % zu. Der Grünstreifen wird dadurch in seinem Flächenumfang abermals vermindert. Dies ist der besonderen Art des Gewerbes, eines Logistikunternehmens, geschuldet, dass breitere Zufahrtsflächen und größere Rangierflächen benötigt.

*landschaftsplanerische
Bewertung
der Änderungen in den
Flächen "D" und "B"*

Aus landschaftsplanerischer Sicht kann auf die Anpflanzungen der Baumreihen nicht verzichtet werden. Sie dienen der Raumgliederung, geben dem Plangebiet einen Rahmen und lassen die geplanten Baukörper lückig bzw. verschleiert in Erscheinung treten. In mäßigem Umfang kommt den Baumreihen auch eine lufthygienische Funktion zu, indem sie die durchströmende Luft filtern.

Während die Landschaftsbild- und Lufthygienefunktionen der Baumreihen auf ihrer Halbdurchlässigkeit beruhen, basieren die Wirkungen der nun entfallenden Strauchhecken auf ihrer Undurchlässigkeit. Am Oststrand (zum bestehenden Gewerbegebiet Elgersweier und zur B3 hin) ist diese Undurchlässigkeit hinsichtlich des Ortsbildes eher nachteilig, lufthygienisch dagegen tendenziell günstig (leichte Barrierefunktion gegenüber verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen) zu beurteilen. Auf der Westseite - hin zur offenen Landschaft - ist die Strauchhecke hinsichtlich Landschaftsbild leicht positiv und lufthygienisch nachteilig (verringerte Luftdurchströmung / verringerte Durchlüftung) zu bewerten.

Insgesamt wird dem Element Baumreihe somit eine durchgehend günstigere Wirkung zugeschrieben, wohingegen das Element Strauchhecke neben günstigen Landschaftsfunktionen auch leicht nachteilige Wirkungen aufweist.

Demgegenüber kommt bei der Bewertung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen der Strauchhecke allgemein eine höhere Bedeutung zu als der Baumreihe. Im hier vorliegenden Fall führt jedoch die eingezwängte Lage zwischen Gewerbegebiet und Straßenflächen zu einer stark eingeschränkten Funktion als Lebensstätte. Bei der Einstufung der Wertigkeit der (entfallenden) Strauchhecken im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbemessung wird deshalb den Hecken - innerhalb der vorgegebenen Wertspanne für diesen Biotoptyp - ein geringer Wert zugeschrieben.

Doch auch bei geminderter ökologischer Funktion der Strauchhecken ist ihr Wegfall zu kompensieren. Weil dafür keine Flächen im Plangebiet zur Verfügung stehen, sind geeignete Kompensationsmaßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes zu suchen.

*alternative Begründung der
Stellplätze am Ostrand*

Der gültige Bebauungsplan trifft keine gesonderten Regelungen zur Gestaltung von Stellplatzflächen im Bereich zwischen den mit Gebäuden überbaubaren Flächen und der Bundesstraße 3. Während durch den gültigen Bebauungsplan dieser Bereich von östlich gelegenen Betrachterstandorten (Radweg und Straße B3) durch eine Strauchhecke sightabgeschirmt war, wird er nun durch den Entfall der Hecke gut einsehbar.

Diese Zone stellt eine Art Visitenkarten des Plangebietes dar, weshalb eine grünordnerische Qualität gewährleistet werden muss. Die im gesamten Bebauungsplangebiet gültige Vorgabe zur Anpflanzung von Bäumen an Stellplätzen gemäß Ziffer 1.7.2 führt hier zu einer gestalterisch unbefriedigenden Lösung, da nahe östlich angrenzend bereits ein Pflanzgebot für großkronige Bäume besteht.

Für diese spezielle Situation wird eine Alternative zur Grüngestaltung von Stellplatzflächen ermöglicht: Anstelle von einem mittel- oder großkronigen Baum bzw. zwei mittelkronigen bis kleinkronigen Bäumen je 5 Stellplätzen kann nun auch pro 5 Stellplätze eine die Stellplätze gliedernde Grünfläche von mindestens 12 m² angelegt werden.

Die Grünflächen sind so herzustellen, dass bei einer reihenartigen Anordnung der Stellplätze nicht mehr als 5 unmittelbar miteinander verbundene Stellplätze entstehen. Dadurch kann die Anlage von ungegliederten langen Reihen von Parkplätzen vermieden werden. Die Stellplatz-gliedernden Grünflächen sind mit Sträuchern, bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gebäudehöhen

Im gültigen Bebauungsplan sind in unterschiedlichen Teilbereichen der bebaubaren Fläche Gebäudehöhen von 12 m und solche von 17 m zulässig, wobei die Höhe von 17 m nur im nördlichen Bereich des Bebauungsplans zulässig war.

Im Gebiet der Bebauungsplanänderung soll nun der Flächenanteil mit einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 17,0 m nach Süden erweitert werden, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen Beitrag zu einer angemessenen Ausnutzung des Grundstücks und zum Flächensparen zu leisten.

Demzufolge wird im Deckblattbereich das Planzeichen sAbgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets%(sog. Knödellinie) um ca. 120 m nach Süden, in etwa auf die Höhe des Rückhaltebeckens verschoben.

Diese Veränderung erscheint landschaftsästhetisch vertretbar. Die Blickbeziehungen vom westlichen Freizeitbereich in Richtung Schwarzwald können erhalten werden. Aus lokalklimatischen Erwägungen scheint die bisherige Einschränkung nicht mehr notwendig.

Daraus resultiert für das Landschafts- und Ortsbild, dass bei einem Betrachterstandpunkt im nahen Umfeld des Bebauungsplanänderungsbereiches die Baukörper auf Teilflächen nun deutlicher hervortreten.

*Wegfall eines Leitungs-
rechts*

Bisher war im Bebauungsplan in etwa in Höhe des Rückhaltebeckens ein in Ost-West-Richtung von der Isaak-Blum-Straße zur B 3 verlaufendes Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung enthalten. Nach Rücksprache mit dem Energieversorger wurde die Leitung anderweitig verlegt, so dass das bisher eingetragene Leitungsrecht entfallen kann. Das Deckblatt der Änderung war daher so auszuarbeiten, dass sowohl

das Leitungsrecht als solches entfällt, als auch das Textfeld, das den Begünstigten des Leistungsrechts nennt, überlagert wird.

7 BESCHREIBUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die nachfolgenden Maßnahmenflächen stellen einen Ersatz dar für:

- das Entfallen des Gebots zur Anpflanzung einer Strauchecke auf Fläche "D" (auf der Ostseite). Hinweis: Das Anpflanzungsgebot für Bäume bleibt erhalten.
- den Wegfall einer 10 m breiten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" auf Fläche "F" (auf der Westseite), verbunden mit dem Entfallen des Gebots zur Anpflanzung einer Strauchecke in dieser Teilfläche. Hinweis: Das Anpflanzungsgebot für die Baumreihe bleibt erhalten.

Externe Ausgleichsflächen

Als Suchraum für plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmenflächen sind zwei Bereiche vorrangig geeignet:

- Flächen, die möglichst nahe an das Plangebiet angrenzen (räumlicher Verbund)
- Flächen, die innerhalb des Grüngürtels des Gewerbeparks gelegen sind (funktionaler Verbund). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "JVA" wurde im Jahr 2006 aufgrund der Initiative von Bürgern angrenzender Wohngebiete ein Konzept für einen "Grüngürtel . GRO" erstellt. Der Grüngürtel stellt eine Grünstreifenzone zwischen dem Gewerbepark und den angrenzenden Wohngebieten Hildboltsweier und Uffhofen dar. Er dient vornehmlich der landschaftsorientierten Naherholung.

Maßnahme 1 auf Gemarkung Offenburg, nördliche Teilfläche von Flurstück Nr. 8092 (1.890 m²)

Die Maßnahmenfläche 1 liegt unmittelbar nordöstlich der Otto-Lilienthal-Straße am Einmündungsbereich der Otto-Lilienthal-Straße in den Südring. Die Fläche wird aktuell ackerbaulich genutzt. Das Konzept "Grüngürtel . GRO" sieht an dieser Stelle eine Wiesenfläche vor mit Bäumen am Südostrand ('Blütenhain').

Analog zur bereits grüngestalteten Fläche auf der anderen Seite (südwestlich) der Otto-Lilienthal-Straße soll hier - auf dem Nordteil des Grundstücks Flst.Nr, 8092 - eine extensive Streuobstwiese entwickelt werden. Dabei sollen am Südostrand (angrenzend an das Gewerbegebiet) Obstbäume in dichten Abstand (10 . 12 m) gepflanzt werden. Im mittleren und nordwestlichen Teil der Fläche sind dagegen Obstbäume in weitem Abstand zu pflanzen (20 . 24 m), um den offenen Landschaftscharakter mit weitläufigen Sichtachsen zu erhalten.

Die Baumpflanzung erfolgt mit gebietseigenen Sorten von Hochstammbäumen folgender Sorten: 4 Apfel, 4 Birne, 1 Walnuss.

Die Wiesenansaat wird durchgeführt mit Saatgut von artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft. Die Mahd der Wiesen erfolgt zweimal jährlich einschließlich Abräumen des Mähgutes binnen 7 Tagen. Der erste Schnitt wird durchgeführt in der Zeit 25. Mai bis 25. Juni, der zweite Schnitt zwischen 20. Juli und 31. Oktober. Abweichende Schnitttermine sind nach Absprache mit einem Naturschutzexperten möglich.

Durch die Maßnahme wird die Eingangssituation zum Gewerbepark grünordnerisch aufgewertet.

Maßnahme 2
auf Gemarkung Offenburg
Flurstück Nr. 8142
(422 m²)

Die Maßnahmenfläche 2 befindet sich im Südosten des Grüngürtels unweit der Einmündung der Bundesstraße 33 in die Bundesstraße 3. Das Grundstück Flst.Nr. 8142 stellt aktuell den Südrand einer großen Ackerfläche dar. Unmittelbar südlich grenzt ein Wiesenstreifen mit einer Obstbaumreihe aus alten Kirsch-Halbstämmen an, noch weiter südlich setzt sich die Wiesennutzung fort. Am Ostrand des Flurstücks besteht ein Wirtschafts- und Radweg entlang der Bundesstraße 3.

Das Grundstück Flst. Nr. 8142 wird als extensive Streuobstwiese entwickelt. Dazu erfolgt eine einreihige Anpflanzung von 6 Kirsch-Hochstammbäumen (gebietseigene Sorten). Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 14 m, zum Westrand des Flurstücks sind 4 m zum Ostrand 9 m Pflanzabstand einzuhalten.

Am äußersten Westrand des Grundstücks erfolgt die Anpflanzung einer Gruppe von 6 gebietseigenen Sträuchern folgender Arten:

Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare

Die Wiesenansaat wird durchgeführt mit Saatgut von artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft. Die Mahd der Wiesen erfolgt zweimal jährlich einschließlich Abräumen des Mähgutes binnen 7 Tagen. Der erste Schnitt wird durchgeführt in der Zeit 25. Mai bis 25. Juni, der zweite Schnitt zwischen 20. Juli und 31. Oktober. Abweichende Schnitttermine sind nach Absprache mit einem Naturschutzexperten möglich.

Die Maßnahme entspricht der gestalterischen Ausrichtung des Grüngürtel-Konzepts. Die geplante Kirschbaumreihe wird mittelfristig die südlich angrenzende überalterte Baumreihe ersetzen.

Maßnahme 3
auf Gemarkung Offenburg
Flurstück
Nr. 8080 (Teilfläche)
(450 m²)

Die Maßnahmenfläche 3 befindet sich im Nordosten des Grüngürtels. Das Grundstück weist im nördlichen Abschnitt Gartennutzung auf, die bestehen bleibt. Im Südosten besteht eine Ackerfläche.

Maßnahmenfläche ist nur die südliche Fläche. Hier wird eine Umwandlung von Acker hin zu Wiese und Streuobstwiese durchgeführt. Hochstamm-Obstbäume werden dort gepflanzt, wo auf dem Nachbargrundstück bereits Bäume angrenzen. Zwischen den so entstehenden zwei Baumgruppen auf der Maßnahmenfläche verbleibt eine offene Wiesenfläche.

Die Baumpflanzung erfolgt mit gebietseigenen Sorten von Hochstammobstbäumen folgender Obstbaumsorten: 3 Apfel, 2 Birne.

Die Wiesenansaat wird durchgeführt mit Saatgut von artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft. Die Mahd der Wiesen erfolgt zweimal jährlich einschließlich Abräumen des Mähgutes binnen 7 Tagen. Der erste Schnitt wird durchgeführt in der Zeit 25. Mai bis 25. Juni, der zweite Schnitt zwischen 20. Juli und 31. Oktober. Abweichende Schnitttermine sind nach Absprache mit einem Naturschutzexperten möglich.

Mit der zu entwickelnden Streuobstwiese wird der Flächenanteil eines im Grüngürtel vorhandenen und wertgebenden Landschaftselements erweitert. Die Wiesenflächen dienen der Zielsetzung, einen offenen Gebietscharakter mit weitreichenden Sichtachsen zu schaffen.

Die Maßnahmenfläche leistet einen Beitrag zur Fortentwicklung des GRO-Grüngürtels.

8 GEÄNDERTE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN IN DER GEGENÜBERSTELLUNG ZUR EMITTLUNG DES AUSSLEICHSBEDARFS

Am Westrand des Änderungsgebietes

gültiger Bebauungsplan	1. Bebauungsplanänderung
<p>Festsetzung 1.6.6 Bereich "B" als <i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i></p> <p>Am Westrand des Plangebiets ist mit der Kennzeichnung "B" die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke festgesetzt. Der Heckenstreifen weist 10 m Breite und eine Länge von 186 m auf. Innerhalb dieser Hecke sind mittelkronige Bäume in 15 m Abstand anzupflanzen. Durch Zufahrten kann der Flächenumfang dieser Maßnahmenfläche um bis zu 10 % vermindert werden.</p> <p>Maßnahmenfläche Bereich "B": 1.813 m² davon Straße / Zufahrt 181 m² davon Strauchhecke 979 m² davon Bäume 11 Stck. davon Wiese 653 m²</p>	<p>Festsetzung 1.7.6 Bereich "F" als <i>Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i></p> <p>Am Westrand des Plangebiets ist mit der Kennzeichnung "F" auf einem 186 m langen und 2 m breiten Grünstreifen eine Anpflanzung mit mittelkronigen Bäumen in 15 m Abstand durchzuführen. Durch Zufahrten kann der Flächenumfang des Grünstreifens um bis zu 20 % vermindert werden.</p> <p>Maßnahmenfläche Bereich "F": 1.813 m² davon Straße / Zufahrt 1.523 m² davon Bäume 10 Stck. davon Wiese/ Gebrauchsrasen 290 m²</p>
<p>► Erforderlich wird ein Ersatz für den Verlust von Wiesenfläche, der Strauchhecke und eines Baumes. Dies entspricht einem Ausgleichsdefizit von 18.166 Ökopunkten. Ein Ausgleich in diesem Umfang muss außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden.</p>	

Am Nordrand des Änderungsgebietes

gültiger Bebauungsplan	1. Bebauungsplanänderung
<p>Festsetzung 1.6.7 <i>Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft" (Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i></p> <p>Am Nordrand des Plangebiets ist mit der Kennzeichnung "C" eine Fläche zur Anpflanzung einer dreireihigen Hecke festgesetzt. Innerhalb dieser Hecke sind mittelkronige Bäume in max. 20 m Abstand anzupflanzen.</p> <p>Maßnahmenfläche Bereich "C": 1.270 m² Anpflanzung Strauchhecke mit vorgelagerter Wiese oder Ruderalflur 1.270 m² Anpflanzung mittelkroniger Bäume 6 Stck.</p>	<p>Festsetzung 1.6.7 <i>Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft" (Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i></p> <p>Am Nordrand des Plangebiets ist mit der Kennzeichnung "C" eine Fläche zur Anpflanzung einer dreireihigen Hecke festgesetzt. Innerhalb dieser Hecke sind mittelkronige Bäume in max. 20 m Abstand anzupflanzen.</p> <p>Maßnahmenfläche Bereich "C": 1.160 m² Anpflanzung Strauchhecke mit vorgelagerter Wiese oder Ruderalflur 1.160 m² Anpflanzung mittelkroniger Bäume 6 Stck.</p>
<p>► Erforderlich wird ein Ersatz für 110 m² Strauchanpflanzung (2/3 der Fläche Strauchhecke, 1/3 vorgelagerte Wiese oder Ruderalflur). Dies entspricht einem Ausgleichsdefizit von 930 Ökopunkten. Dieser Ausgleich muss außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden.</p>	

Am Ostrand der Änderungsgebietes

gültiger Bebauungsplan	1. Bebauungsplanänderung
<p>Festsetzung 1.7.4</p> <p><i>Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i></p> <p>Am Ostrand des Plangebiets ist mit der Kennzeichnung "D" eine Fläche zur Anpflanzung einer zweireihigen Hecke festgesetzt. Innerhalb dieser Hecke sind großkronige Bäume in 20 m Abstand anzupflanzen. Es muss folgende Baumart verwendet werden: Spitzahorn (Acer platanoides °Emerald Queen).</p> <p>Maßnahmenfläche Bereich "D": 1.305 m²</p> <p>Anpflanzung Strauchhecke 1.305 m²</p> <p>Anpflanzung großkroniger Bäume 13 Stck.</p>	<p>Festsetzung 1.7.4</p> <p><i>Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i></p> <p>Am Ostrand des Plangebiets ist mit der Kennzeichnung "D" eine Fläche zur Anpflanzung großkroniger Bäume in 20 m Abstand festgesetzt. Es muss folgende Baumart verwendet werden: Spitzahorn (Acer platanoides °Emerald Queen).</p> <p>Anpflanzung großkroniger Bäume 13 Stck.</p>
<p>► Erforderlich wird ein Ersatz für 1.305 m² Strauchanpflanzung. Dies entspricht einem Ausgleichsdefizit von 9.675 Ökopunkten. Dieser Ausgleich muss außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden.</p>	

gültiger Bebauungsplan	1. Bebauungsplanänderung
<p>Festsetzung 1.7.2</p> <p><i>Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i></p> <p>Bepflanzung privater Stellplätze durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • einen mittel- bis großkronigen Baum je 5 Stellplätze, freizuhaltende Mindestbaumscheibe 4 m²; Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden, oder • zwei klein- bis mittelkronige Bäume je 5 Stellplätze, freizuhaltende Mindestbaumscheibe 3 m²; Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden. 	<p>Festsetzung 1.7.2</p> <p><i>Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i></p> <p>Bepflanzung privater Stellplätze durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • einen mittel- bis großkronigen Baum je 5 Stellplätze, freizuhaltende Mindestbaumscheibe 4 m²; Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden, oder • zwei klein- bis mittelkronige Bäume je 5 Stellplätze, freizuhaltende Mindestbaumscheibe 3 m²; Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden. • Im Bereich der Stellplätze entlang der östlichen Grundstücksgrenze können alternativ Grünflächen von mindestens 12 m² mit Sträuchern, bodendeckenden Gehölzen oder Stauden angelegt werden, d.h. auf Baumanpflanzungen kann verzichtet werden. Diese Grünflächen unterbrechen eine reihenartig zusammenhängende Anordnung von mehr als 5 Stellplätzen
<p>▷ Die Stellplätze am Ostrand entlang der östlichen Grundstücksgrenze erhalten durch die 12 m²-Grünflächen in Kombination mit der nahe angrenzenden Reihe großkroniger Bäume (in Fläche "D") eine gestalterisch ansprechende Eingrünung, die der im übrigen Plangebiet gebotenen Bepflanzung privater Stellplätze mindestens gleichwertig ist. Ein Ausgleichsbedarf entsteht durch diese Änderung nicht.</p>	

Innerhalb des Änderungsgebietes

gültiger Bebauungsplan	1. Bebauungsplanänderung
<p>Festsetzung 1.2.1</p> <p><i>Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauN-VO)</i></p> <p>Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.</p> <p>Es sind in der Planzeichnung Flächen mit Gebäudehöhen von 12 m und solche mit 17 m dargestellt.</p>	<p>Festsetzung 1.2.1</p> <p><i>Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauN-VO)</i></p> <p>Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.</p> <p>Es sind in der Planzeichnung Flächen mit Gebäudehöhen von 12 m und solche mit 17 m dargestellt.</p>
<p>► In der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung wird im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan ein größerer Flächenanteil mit zulässiger Gebäudehöhe von 17 m dargestellt. Dadurch können im Umfeld des Plangebietes die Gebäude verstärkt im Landschafts-/ Ortsbild in Erscheinung treten. Diese nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes wird als unerheblich betrachtet, aufgrund:</p> <ul style="list-style-type: none"> • des im Landschafts-/ Ortsbild entstehenden Gebietszusammenhangs mit dem Industriegebiet Elgersweier (Vorbelastung) • der Baumpflanzungen am Rand des Bebauungsplanänderungsgebietes. Den Baumpflanzungen kommt eine kaschierende bzw. verschleiende Wirkung zu. <p>Zu berücksichtigen ist zudem, dass eine vertikale Ausdehnung von Baukörpern einen Beitrag zum flächen-/ bodensparenden Bauen leistet.</p>	

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Vergleich

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/ Klima und Erholung ergeben sich durch die Bebauungsplan-Änderung keine nachteiligen Auswirkungen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind unerheblich.

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt führt die Bebauungsplan-Änderung zu nachteiligen Veränderungen im Bebauungsplangebiet. Dafür werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt.

Unter Verwendung der Biotopwert-Methode aus der Ökokonto-Verordnung zeigt sich, dass die erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt durch die Entwicklung von drei Streuobstwiesen auf drei Flurstücken im Gebiet des Gewerbeparks Raum Offenburgs ausgeglichen werden können.

Fazit

In der Gesamtbetrachtung ökologisch-qualitativer und quantitativer Aspekte ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung keine nachteilige Veränderung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbegebiet	ca. 33.249 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 7 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.165 m ²
Verkehrsfläche	ca. 460 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 34.881 m ²

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für die durch die Planänderung entfallende Heckenpflanzung wird ein gleichwertiger bzw. höherwertiger Ersatz außerhalb des Bebauungsplangebiets geschaffen und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt gesichert, so dass auch die Belange von Natur und Landschaft in der Bebauungsplanänderung entsprechend berücksichtigt werden. Von daher ist eine negative Folgewirkung der Bebauungsplanänderung auszuschließen.

Durch die Planänderung sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung zu erwarten. Die Planungen dienen der besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines vom BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Abbau von Investitionshindernissen. Insgesamt schafft die Bebauungsplanänderung somit einen Beitrag zur Berücksichtigung der Belange der mittelständisch strukturierten Wirtschaft sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Daher ist im Interesse der weiteren Entwicklung des Gewerbeparks als regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt von einer positiven Wirkung auszugehen.

faktorgrün

Landschaftsarchitekten bdla

79100 Freiburg, Tel: 0761/707 647-0
freiburg@faktorgruen.de
www.faktorgruen.de

Offenburg, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

.....
Martin Holschuh
Verbandsvorsitzender

Die Planverfasser

11 ANHANG: EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz orientiert sich methodisch an der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg von 2010.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Fläche "F" (am Westrand)

Gültiger Bebauungsplan

Nr.	Biotoptyp	anrechenbare Fläche in m ²	Wertspanne Öpkt. / m ²	hier zutreffend Öpkt. / m ²	Ökopunkte (Fläche x Öpkt.)
33.41	Wiese mittlerer Standorte	725	F: 8-13-19	11	7.975
	oder Ruderalflur mittlerer St.	725		11	
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	1.088	F: 10-17-27	15	16.320
45.10	Baumreihe (innerhalb 41.22)	Stck 11	F: 3-6	4	3.960
Zwischensumme					28.255
	abzgl. Zufahrten 10% mit	181			-2.826
	zuzüglich Wert d. Zufahrt als Straße	181		1	181
Summe					25.611

Bebauungsplan-Änderung

Nr.	Biotoptyp	anrechenbare Fläche in m ²	Wertspanne Öpkt. / m ²	hier zutreffend Öpkt. / m ²	Ökopunkte (Fläche x Öpkt.)
60.20	Straße, Fahrwege	1.487	P: 1	1	1.487
33.41	Wiese / 33.70 Gebrauchsrasen	326	P: 8-13 / 4	6	1.958
45.10	Baumreihe (innerhalb 33.41)	Stck 10	P: 4-8	5	4.000
Summe					7.445

Fläche "D" (am Ostrand)

Gültiger Bebauungsplan

Nr.	Biotoptyp	anrechenbare Fläche in m ²	Wertspanne Öpkt. / m ²	hier zutreffend Öpkt. / m ²	Ökopunkte (Fläche x Öpkt.)
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	2.303	P: 10-14-17	11	25.333
45.10	Baumreihe (innerhalb 41.22)	Stck 23	P: 3-6	3	5.520
Summe					30.853

Bebauungsplan-Änderung

Nr.	Biotoptyp	anrechenbare Fläche in m ²	Wertspanne Öpkt. / m ²	hier zutreffend Öpkt. / m ²	Ökopunkte (Fläche x Öpkt.)
33.41	Wiese / 33.70 Gebrauchsrasen	2.303	P: 8-13 / 4	6	13.818
45.10	Baumreihe (innerhalb 33.41)	Stck 23	P: 4-8	4	7.360
Summe					21.178

Fläche "C" (am Nordrand)

Gültiger Bebauungsplan

Nr.	Biotoptyp	anrechenbare Fläche in m ²	Wertspanne Öpkt. / m ²	hier zutreffend Öpkt. / m ²	Ökopunkte (Fläche x Öpkt.)
33.41	Wiese mittlerer Standorte	445	F: 8-13-19	12	5.334
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	826	P: 10-14-17	13	10.732
45.10	Baumreihe (innerhalb 41.22)	Stck 6	P: 3-6	3	5.520
Summe					16.252

Bebauungsplan-Änderung

Nr.	Biotoptyp	anrechenbare Fläche in m ²	Wertspanne Öpkt. / m ²	hier zutreffend Öpkt. / m ²	Ökopunkte (Fläche x Öpkt.)
33.41	Wiese mittlerer Standorte	406	F: 8-13-19	12	4.872
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	754	P: 10-14-17	13	9.802
45.10	Baumreihe (innerhalb 41.22)	Stck 6	P: 3-6	3	5.520
60.20	Fahrweg, Parkplatz	110	P: 1-2	1	110
Summe					15.322

Bilanz: Ökopunkte BPlan-Änderung abzgl. gültiger BPlan

Fläche "F": Ökopunkte Bplan-Änderung abzgl. gültiger Bplan -18.166

Fläche "D": Ökopunkte Bplan-Änderung abzgl. gültiger Bplan -9.675

Fläche "C": Ökopunkte Bplan-Änderung abzgl. gültiger Bplan -930

Gesamtbilanz (Ausgleichsdefizit durch Bebauungsplanänderung): -28.771

Externe Ausgleichsflächen

Maßnahmenfläche Flurstück 8092 (Gemarkung Offenburg)

Nr. Biotoptyp	anrechenbare Fläche in m ²	Wertspanne Öpkt. / m ²	hier zutreffend Öpkt. / m ²	Ökopunkte (Fläche x Öpkt.)
33.41 / 33.43 Wiese mittlerer Standorte	1.890	P: 8-13	12	22.680
45.40 lichter Streuobstbaumbestand	1.890	P: 2-4	3	5.670
Summe (nach Umsetzung der Maßnahme)				28.350
abzgl. Vor-Maßnahmenwert (Acker)		1.890 4-8	4	-7.560
Bilanz				20.790

Maßnahmenfläche Flurstück 8142 (Gemarkung Offenburg)

Nr. Biotoptyp	anrechenbare Fläche in m ²	Wertspanne Öpkt. / m ²	hier zutreffend Öpkt. / m ²	Ökopunkte (Fläche x Öpkt.)
33.41 / 33.43 Wiese mittlerer Standorte	400	P: 8-13	12	4.800
45.40 Streuobstbaumbestand	400	P: 2-4	3	1.200
42.20 Gebüsch mittl. Standorte	22	P: 10-14-16	12	264
Summe (nach Umsetzung der Maßnahme)				6.000
abzgl. Vor-Maßnahmenwert (Acker)		422 4-8	4	-1.688
Bilanz				4.312

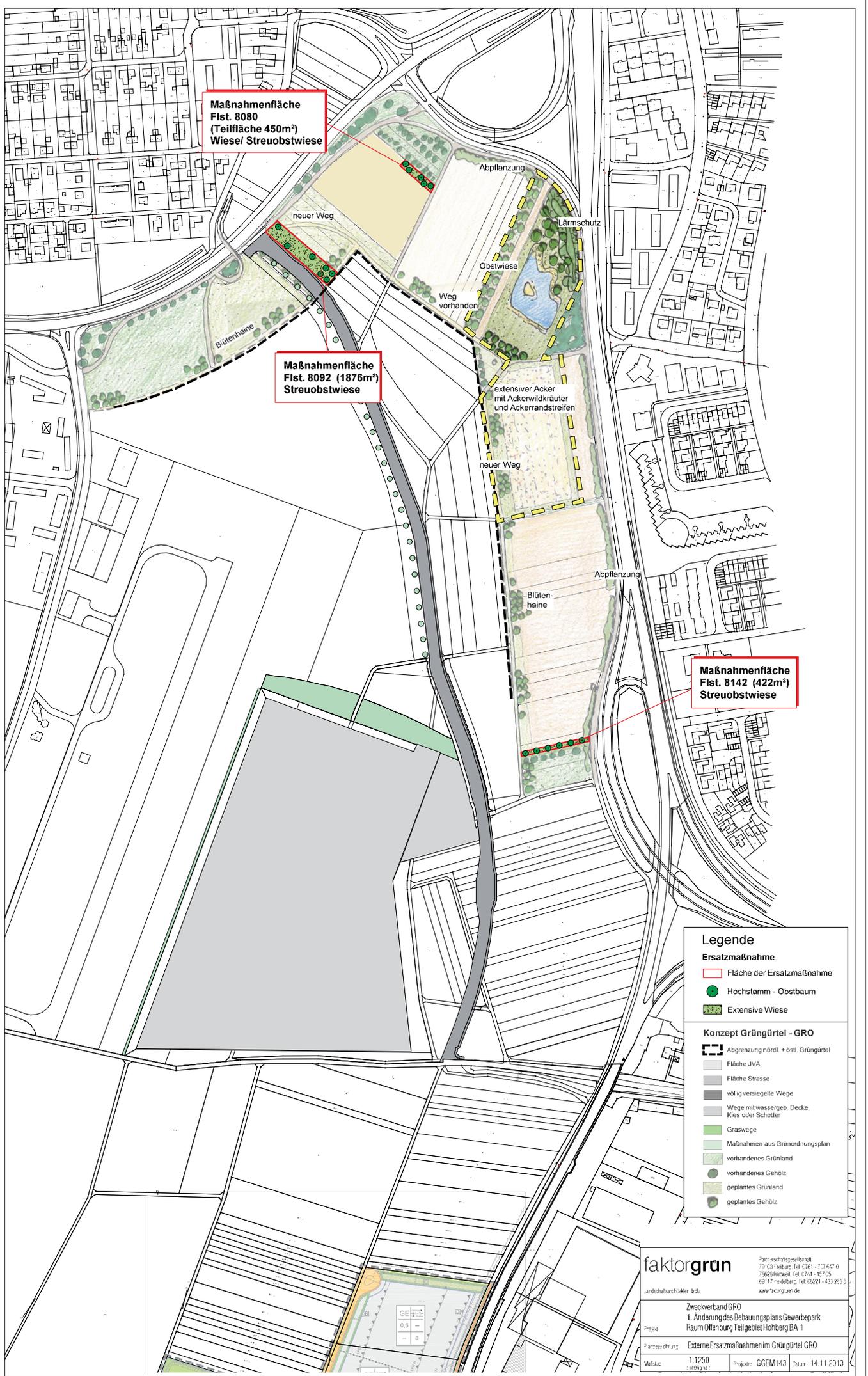
Maßnahmenfläche Flurstück 8180 (Teilfläche) (Gemarkung Offenburg)

Nr. Biotoptyp	anrechenbare Fläche in m ²	Wertspanne Öpkt. / m ²	hier zutreffend Öpkt. / m ²	Ökopunkte (Fläche x Öpkt.)
33.41 / 33.43 Wiese mittlerer Standorte	450	P: 8-13	12	5.400
45.40 Streuobstbaumbestand	220	P: 2-4	3	660
Summe (nach Umsetzung der Maßnahme)				6.060
abzgl. Vor-Maßnahmenwert (Acker)		450 4-8	4	-1.800
Bilanz				4.260

Summe der Ökopunkte der 3 externen Ausgleichsmaßnahmen **29.362**

Gesamtbilanz

Ausgleichsdefizit durch Bebauungsplanänderung	-28.771
Ausgleichswirkung der 3 externen Ausgleichsflächen	29.362
Gesamtbilanz	+ 591



**Maßnahmenfläche
Flst. 8080
(Teilfläche 450m²)
Wiese/ Streuobstwiese**

**Maßnahmenfläche
Flst. 8092 (1876m²)
Streuobstwiese**

**Maßnahmenfläche
Flst. 8142 (422m²)
Streuobstwiese**

Legende

Ersatzmaßnahme

- Fläche der Ersatzmaßnahme
- Hochstamm - Obstbaum
- Extensive Wiese

Konzept Grüngürtel - GRO

- Abgrenzung nördl. + östl. Grüngürtel
- Fläche JVA
- Fläche Straße
- völlig versiegelte Wege
- Wege mit wassergeb. Decke, Kies oder Schotter
- Graswege
- Maßnahmen aus Grünordnungsplan
- vorhandenes Grünland
- vorhandenes Gehölz
- geplantes Grünland
- geplantes Gehölz

faktorgrün Partnerschaftsprojekt
 79 021-Heidelberg Tel. 07141 - 727 647 0
 79825-Kornwestheim Tel. 07141 - 157 025
 691 171-Heidelberg Tel. 05221 - 432 2555
 www.faktorgruen.de

Landchaftsarchitekturbüro

Zweckverband GRO
 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet
 Raum Offenburg Teilgebiet Hornberg BA 1

Projekt: Externe Ersatzmaßnahmen im Grüngürtel GRO

Maststab: 1:1250 Projekt: GGEM143 Datum: 14.11.2013