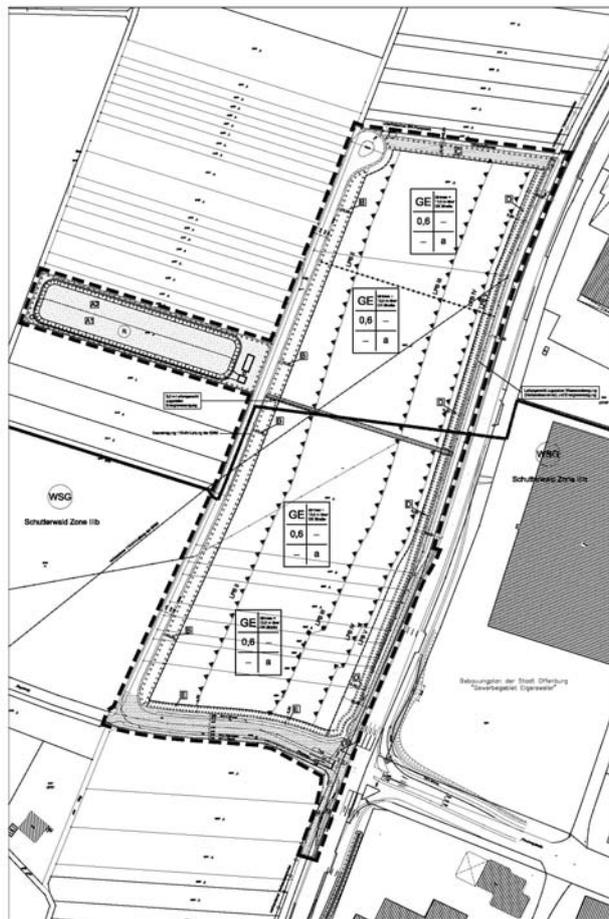


# ZWECKVERBAND GEWERBEPARK RAUM OFFENBURG

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEPARK RAUM OFFENBURG - TEILGEBIET HOHBERG BA 1“

FASSUNG: Satzung gem. § 10 (1) BauGB  
(Stand 15.10.2004)



### Inhalt:

- 1) Satzungen
- 2) Planzeichnung
- 3) Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4) Nachrichtl. Übernahmen und Hinweise
- 5) Artenliste für Gehölzpflanzungen
- 6) Örtliche Bauvorschriften
- 7) Begründung
- 8) Grünordnungsplan
- 9) Umweltbericht

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper  
Barton  
Fahle

## **Satzung über den Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1'**

### **Rechtsgrundlagen**

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBL. S. 271)

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 8-10 und 19 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat die Zweckverbandsversammlung des Gewerbeparks Raum Offenburg in ihrer Sitzung am 15.10.2004 den Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Hohberg BA 1' als Satzung beschlossen.

### **§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15.10.2004 maßgebend.

### **§ 2 – Bestandteile der Satzung**

Die Bebauungsplan – Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

1. zeichnerischem Teil, M 1:1000 in der Fassung vom 15.10.2004
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.10.2004

Dem Bebauungsplan werden beigefügt, ohne Satzungs-Bestandteile zu sein:

1. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zum Bebauungsplan
2. Artenliste für Gehölzpflanzungen
3. Gemeinsame Begründung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften
4. Grünordnungsplan
5. Umweltbericht

### **§ 4 – Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Hohberg BA 1' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Offenburg, den .....

Der Zweckverbandsvorsitzende

## **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1'**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

Aufgrund des § 74 Abs. 1 und 7 LBO Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat die Zweckverbandsversammlung des Gewerbeparks Raum Offenburg in ihrer Sitzung am 15.10.2004 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1" als Satzung beschlossen.

### **§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Der räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplan – Satzung "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1" identisch.

### **§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1" besteht aus den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2004.

Beigefügt wird die gemeinsame Begründung von Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften, ohne Satzungs- Bestandteil zu sein:

### **§ 3 - Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

### **§ 4 - Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Hohberg BA 1" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Offenburg, den .....

Der Zweckverbandsvorsitzende

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### **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 10 % 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 privaten Stellplätze müssen mit durchlässiger oder teilentsiegelter Oberfläche mit Begrünung hergestellt werden, z.B. Rasengitter, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrasen etc.
- 1.6.3 Kupfer-, zink- oder bleigedckte 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 bepflanzen.

(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 B

Auf der im zeichnerischen Teil mit B gekennzeichneten Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenzen muss ein 10,0 m breiter Streifen unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrten 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 15 m gepflanzt. Beim Ausfall von Bäumen oder Sträuchern muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.

Es muss folgende Baumart verwendet werden: Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Innerhalb dieses Bereichs dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfdrucklampen verwendet.

#### 1.6.7 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 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*)

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

1.6.8.1 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 1.6.8.2 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 m<sup>2</sup> Hecken (10 x 50 m) und 500 m<sup>2</sup> 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 Die Freiflächen der privaten Grundstücke müssen mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen entsprechend Nr 1. der Artenliste und 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 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger oder sind zwei kleinkronige Bäume und zusätzlich 3 standortgerechte Großsträucher zu pflanzen,
- Rasenfläche ist als Wiese oder Extensivrasen anzulegen.

1.7.2 Richtwert für die Bepflanzung privater Stellplätze (gemäß Artenliste Nr. 1 und Nr. 2 im Anhang):

- ein mittel- bis großkroniger Baum je 5 Stellplätze, freizuhaltende Mindestbaumscheibe 4 m<sup>2</sup>; Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden,

oder

- 2 klein- bis mittelkronige Bäume je 5 Stellplätze, freizuhaltende Mindestbaumscheibe 3 m<sup>2</sup>; Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden.

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 zeichnerischer Teil mit D gekennzeichneten Fläche entlang der B 3 muss ein 5 m breiter Streifen entlang der östlichen 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.

Innerhalb der Hecke werden großkronige Bäume in einem Abstand von 20 m gepflanzt. Beim Ausfall von Bäumen oder Sträuchern muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.

Es muss folgende Baumart verwendet werden: Spitzahorn (Acer platanoides ‚Emerald Queen‘)

Vor der Pflanzung ist die genaue Lage des benachbarten Verbandssammlers zu ermitteln und sind ggf. technische Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich zum Schutz des Verbandssammlers durchzuführen.

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.

**1.8 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.

### **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.

### **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 Wasserschutzgebiets 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 „Ehem. Grube Schwaderloch, Flst.-Nrn 6741 – 6744 erhoben, die im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft wurde. Ein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht somit nicht.

## 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  $\frac{2}{3}$  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 m<sup>2</sup> ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig,
- ab einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> 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.

Offenburg, den

.....

Der Zweckverbandsvorsitzende

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper  
Barton  
Fahle ■

Planverfasser

## **1 ANLASS DER PLANUNG**

### **1.1 Planerische Ausgangssituation**

Die Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg haben 1998 den Zweckverband „Gewerbepark Raum Offenburg“ (GRO) zur Entwicklung eines interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes gegründet. Vor dem Hintergrund, dass die Reserven an gewerblichen Bauflächen entweder nicht verfügbar oder aufgrund Zuschnitt und Größe nicht für eine größere Gewerbeansiedlung geeignet sind, soll der künftige Bedarf an gewerblichen Flächen im Raum Offenburg im Gewerbepark abgedeckt werden.

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

Der Gewerbepark besteht aus den Teilgebieten Offenburg (1), Hohberg (2) und Schutterwald (3). Durch den Zweckverband konnten bereits Grundstücke in den Teilgebieten 2 und 3 erworben werden, so dass eine rasche Realisierung möglich sein wird. Diese Flächen wurden durch Beschluss der Verbandsversammlung vom 13.12.2001 als 1. Bauabschnitt des Gewerbeparks festgelegt.

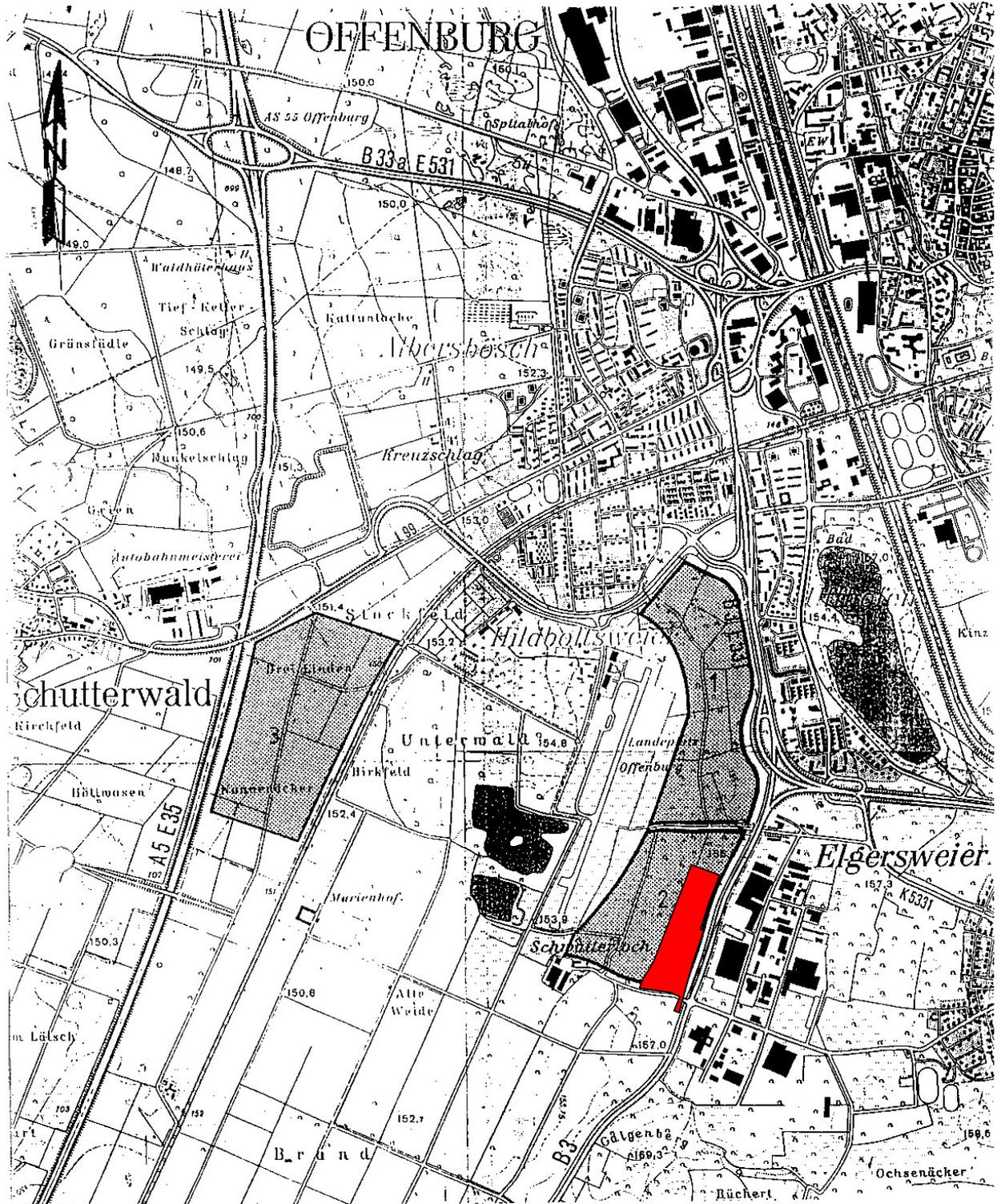
### **1.2 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Offenburg, westlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet Elgersweier und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Süden durch den Ziegelweg (einschließlich)
- Im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg 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 genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

**Übersichtsplan Gewerbepark Raum Offenburg**



## **2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Im Gewerbepark Raum Offenburg soll der künftige Industrie- und Gewerbeflächenbedarf der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg gedeckt werden. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes als erster Bauabschnitt des Gewerbeparks Raum Offenburg. Mit der Planung soll die Ansiedlung von Betrieben und damit die Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden.

Im engeren Sinne soll der Bebauungsplan die Erschließung und bauliche, funktionale und ökologische Entwicklung dieses Bereichs sichern sowie die Bedingungen für die Durchführung der baulichen Vorhaben regeln. Gleichzeitig sollen im Bebauungsplan auch die grünordnerischen und grüngestalterischen Anforderungen festgesetzt werden.

## **3 ENTWICKLUNG AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN**

### **3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan**

Der Gewerbepark wurde als interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet am 20.01.2000 in den Regionalplan für die Region Südlicher Oberrhein als Ziel der Raumordnung aufgenommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt das Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dar. Am 16.10.2001 und 19.03.2002 hat der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg eingeleitete, um den Gewerbepark Raum Offenburg in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Die bereits eingeleitete Änderung des Flächennutzungsplans soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

## **4 VERFAHREN**

10.12.2003 Verbandsversammlung der Zweckverbandes:  
Für den Bebauungsplan wird ein Aufstellungsbeschluß gefaßt.

04.05.2004 Verbandsversammlung der Zweckverbandes:  
Der Vorentwurf wird gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

17.05.2004-  
08.06.2004 Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:  
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger in Form einer Planauslegung

10.05.2004  
04.06.2004 Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:  
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Einholung der Stellungnahmen.

- 23.07.2004     Verbandsversammlung der Zweckverbandes:  
Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen, Billigung des geänderten Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
- 09.08.2004     Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:  
09.09.2004     Durchführung der Offenlage
- 15.10.2004     Verbandsversammlung der Zweckverbandes:  
Die Verbandsversammlung behandelt die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

## **5     PLANUNGSINHALT**

### **5.1   Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplanbereich „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Hohberg BA 1“ grenzt, lediglich getrennt durch die Bundesstraße B 3, unmittelbar an Flächen des bestehenden Gewerbegebietes Elgersweier. Im Einklang mit der benachbart bereits vorhandenen und der beabsichtigten Nutzung wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Gewerbeparks werden Festsetzungen zum Schutz der Innerortsbereiche der umliegenden Gemeinden und der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Sicherung der Gewerbeflächen und um die Infrastruktur der Innerortsbereiche der umliegenden Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, werden im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen. Der Zweckverband sieht den Ausschluß von anderen Einzelhandelsbetrieben städtebaulich insbesondere dadurch gerechtfertigt, dass der Gewerbepark vorrangig der Unterbringung von Betrieben des produzierenden, verarbeitenden und Dienstleistungen erbringenden Gewerbes dienen soll. Darüber hinaus dient der Ausschluß auch dem Schutz und der Aufwertung der Geschäftsbereiche in den Ortskernen der umliegenden Gemeinden.

Da sich die Wohnnutzung im allgemeinen mit der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht vereinbaren lässt, und vor allem weil die Flächen innerhalb des Bebauungsplan für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen vorgehalten werden sollen, werden Wohnungen nur als Ausnahme und nur für betriebsbezogenes Personal (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal) zugelassen. Um angesichts der Größe des Plangebiets keine spürbare Prägung durch Wohnnutzung entstehen zu lassen, was zu Nutzungskonflikten führen könnte, wird zusätzlich die Anzahl der betriebsbezogenen Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

Um möglichst viele Fläche für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten und nicht durch andere Nutzungen zu besetzen, aber auch um die mit dieser Nutzung oftmals verbundenen hohen Verkehrsaufkommen zu vermeiden wurden Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 im Plangebiet nicht zugelassen.

### **5.2   Maß der Nutzung, Bauweise**

Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgelegt. Gemäß BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl mit Garagen, Stellplätzen, den zugehörigen Zu-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 18

fahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Da sich Gewerbebauten aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzung nicht sinnvoll in Geschosse im Sinne der LBO einteilen lassen, werden im Plan lediglich Obergrenzen, für die Gebäudehöhe festgesetzt. Um einen weiten Gestaltungsspielraum zu belassen, werden für das Plangebiet ansonsten keine detaillierten Höhenfestsetzungen für Gebäude für notwendig erachtet und die Beschränkung durch eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bzw. von 17,0 m im nördlichen Plangebiet als ausreichend angesehen.

Aufgrund der Blickbeziehungen vom westlich gelegenen Freizeitbereich zum Schwarzwald, wie auch aus klimatischen Gründen soll die Höhenentwicklung der Gebäude größtenteils auf 12,0 m beschränkt werden. Um auch gewerbliche Grundstücke mit einer höheren baulichen Nutzung (z.B. Hochregallager) anbieten zu können wurde im nördlichen Bereich des Plangebiets in Abstimmung mit dem benachbarten Gewerbegebiet Elgersweier eine maximale Gebäudehöhe von 17,0 m zugelassen.

Aber auch im Bereich mit der zulässigen Gebäudehöhe von 12,0 m sind auf einer Fläche von 10% der überbaubaren Fläche technisch bedingte Sonderbauten wie Aufzugtürme, Kamine oder Silos bis zu einer Höhe von 17,0 m zulässig. Diese Regelung bietet Flexibilität, wenn aufgrund bestimmter Produktionsabläufe oder sonstiger betriebsspezifischer Gründe auch höhere Gebäudeteile notwendig sein sollten.

Das zeitweise bis zu einem Meter und Flur anstehende Grundwasser (vgl. Ziffer 6.1 Geotechnik) erfordert den Ausbau von Unter bzw. Kellergeschosse bis zur Oberkante des natürlichen Geländes als wasserdichte Wanne.

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes verläuft über einen zunächst nur einseitig anbaubaren Erschließungsstich. Im Zuge der weiteren Realisierung des Gewerbeparks wird die Straße auch die Grundstücke im westlich liegenden Bauabschnitt erschließen. Ebenso ist vorgesehen die Erschließungsstraße nach Norden fortzuführen und zu einem späteren Zeitpunkt an den geplanten Südzubringer (Verlängerung der B 33 bis zur A5) anzubinden.

Bis dahin bildet die am Plangebietsrand verlaufende Bundesstraße B 3 die äußere Haupteerschließung für das Plangebiet.

Parallel zur B 3 verläuft zur Zeit noch ein Wirtschaftsweg, der im Rahmen der Realisierung de Baugebietes zu einem Fuß- und Radweg umgebaut werden soll. Es ist vorgesehen, den von Süden kommenden Wirtschaftsweg nur bis zum Grundstück Flst.-Nr. 6682 als Wirtschaftsweg zu beschildern. Im weiteren Verlauf nach Norden soll nur ein Geh- und Radweg ausgewiesen werden, so dass kein landwirtschaftliches Fahrzeug direkt in die Kreuzung einfährt. Die Landwirte können die südlich der neuen Erschließungsstraße liegenden Felder sowohl von Westen als auch von Osten erreichen. Die Verbindung von Süden an die Felder im Norden des Gewerbegebiets erfolgt über den

bestehende Weg westlich des Grundstücks 6683, der an die neu Erschließungsstraße angebunden wird. Dies scheint aus verkehrlicher Sicht eine akzeptable Lösung.

#### 5.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch den Anschluss an bestehende Leitungen gegeben. Westlich und parallel zur B 3 verläuft der Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes durch das Plangebiet. Daher wurde für den Verbandssammler ein Leitungsrecht eingetragen, dass von der bestehenden Leitung 1,5 m nach Westen und in östlicher Richtung bis an den öffentlichen Raum, der hier durch Grünstreifen und Radweg gebildet wird, reicht.

Durch das Plangebiet führt eine 100 kV-Freileitung, die im Rahmen der Baumaßnahmen unterirdisch zu verlegen ist. Zu diesem Zwecke wurde innerhalb der gewerblichen Baufläche im Plangebiet ein Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers festgesetzt. Die Leitung soll zunächst entlang der neuen Erschließungsstraße nach Norden verlaufen und dann das Gewerbegebiet in Richtung Osten queren und schließlich parallel zum Verbandssammler in Richtung Norden verlegt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und an den bestehenden Abwassersammler östlich des Erschließungsgebietes, der parallel zur B 3 verläuft, angeschlossen. Das auf Dachflächen anfallende und der nicht versickerungsfähige Anteil desjenigen Niederschlagswassers das von privaten Stellplätzen stammt ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Alle anderen befestigten Hof- und Straßenflächen gelten als potentiell „belastete Verkehrsflächen“. Die Niederschlagswässer von den öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und dem Regenwasserkanalnetz und einer Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt.

Im Zusammenhang mit dem 1. Bauabschnitt ist westlich der neuen Erschließungsstraße ein Regenrückhaltebecken für einen Bemessungsregen von  $n = 0,2$  vorgesehen.

Die wasserrechtlich zu genehmigende Entwässerungsplanung läuft zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die Hauptwerte der Entwässerungsplanung sind in folgender Tabelle dargestellt:

Einzugsgebiet (Geltungsbereich BPL)	A = 8,73 ha
Zuzüglich Anteil B 3	ca. 0,27 ha
<b>Summe</b>	<b>A = 9,00 ha</b>
Verkehrsfläche und versiegelter Bereich GE (30%)	$A_{red} = 3,03$ ha
zuzüglich Anteil B 3	ca. 0,27 ha
<b>Summe</b>	<b><math>A_{red} = 3,30</math> ha</b>
Drosselabfluss zum Vorflutgraben $Q_{ab} \sim 135$ l/s	
Regenklärbecken	$A_{RKB} \sim 65$ m <sup>2</sup> $V_{RKB} \sim 130$ m <sup>3</sup>
Regenwasserrückhaltebecken	$A_{RRB} \sim 2.000$ m <sup>2</sup> $V_{RRB} \sim 1.100$ m <sup>3</sup>

## **6 INGENIEURGEOLOGISCHES GUTACHTEN**

Die Ingenieurgruppe Geotechnik hat im Auftrag des Zweckverbands für das Plangebiet die örtlichen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse erkundet und beurteilt.

### **6.1 Geotechnik**

Das geplante Baugebiet befindet sich weitgehend in ebenem landwirtschaftlich genutzten Gelände. Der oberflächennahe Untergrund ist weitgehend geprägt von anthropogenen Auffüllungen, die zur Wiederverfüllung der natürlichen vorhandenen, früher ausgebeuteten tonigen Decklage getätigt wurden. Unter der verbleibenden Decklage folgen i.d.R. gut tragfähige sandige Kiese, die häufig in den oberen Bereichen verlehmt sind.

Grundwasserleiter sind Kiese des tieferen Untergrundes. Die Flurabstände betragen zwischen ca. 4,0 m und 5,0 m. Die Grundwasserspiegelschwankungen sind vergleichsweise stark; im Extremfall steigt das Grundwasser bis zwischen 1,0 m und 2,0 m unter das Geländeniveau an.

Grundsätzlich können im geplanten Baugebiet Gebäude flach gegründet werden. Hierbei ist besonders zu beachten, dass bei Gebäuden ohne Unterkellerung, die Gründung durch vergleichsweise nur sehr gering tragfähige Auffüllungen und Erdstoffe der Decklage beeinflusst wird, so dass sich die Tiefgründungen auf Brunnenfundamenten oder Unterbeton bis auf die gut tragfähigen Kiese des tieferen Untergrundes anbieten. Die Gründung kann dann entsprechend den Regelfällen nach DIN 1054 bemessen werden.

Gebäude mit Unterkellerung müssen grundsätzlich auftriebssicher und wasserdicht bis zum angegebenen Bemessungswasserstand ausgebildet werden. In diesen Fällen bietet sich die Gründung auf einer tragenden Bodenplatte an. Angaben zur Dimensionierung der Bodenplatte können erst nach Vorlage einer konkreten Planung für eine beabsichtigte Bebauung erfolgen.

Freie Baugrubenabböschungen sind je nach den bodenmechanischen Eigenschaften des örtlichen Untergrundes nur bis zu einem bestimmten Grenzneigungswinkel ohne Verbau ausreichend standsicher. Grundsätzlich sind bei der Planung und Ausführung von Baugruben die Angaben der DIN 4124 („Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“) zu beachten.

### **6.2 Versickerung**

Nach dem ATV-DVWK-Merkblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, sind Schichten des Untergrundes für eine technische Versickerung geeignet, deren Durchlässigkeitsbeiwert bei Wassersättigung im Bereich zwischen  $k_t = 1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegt.

Die wechselhaft zusammengesetzten Auffüllungen und die schwach bindige bis bindige Decklage sind für die Versickerung ungeeignet. Die Schwarzwaldkiese eignen sich wegen ihrer relativ hohen Durchlässigkeit  $k_t = 10^{-4}$  bis  $5 \cdot 10^{-5}$  m/s gut zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Zur Gewährleistung einer ausreichend sicheren Versickerungsleistung ist es erforderlich, die Versickerungsanlagen hydraulisch wirksam und mechanisch filterfest über Sickerpackungen o.a. an die vergleichsweise gut wasserdurchlässigen körnigen Erdstoffe des tieferen Untergrundes anzuschließen. Hierzu sind die Erdstoffe der Auffüllungen und der Decklage durch Sickerpackungen oder ähnlichem zu durchstoßen.

Das Grundwasser liegt bei mittlerem Grundwasserständen etwa 4,0 m bis 5,0 m, bei erhöhten Grundwasserständen (MHW) etwa 3,3 m bis 3,9 m und bei dem anzusetzenden Bemessungswasserstand 1,1 m bis 2,0 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche. Bei den vorliegenden Verhältnissen wird die Versickerungsleistung im Bereich der geplanten Versickerungsmulden insbesondere bei hohen Grundwasserständen beeinträchtigt. Genauere Angaben hierzu sind im Zuge der weiteren Planung durch hydraulische Berechnungen mit den o.g. Durchlässigkeitsbeiwerten im Zusammenhang mit der Bemessung der Versickerungsanlagen auszuarbeiten.

## **7 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT**

### **7.1 Umweltverträglichkeit**

Im Vorfeld der Planungen zum Gewerbepark Raum Offenburg wurde ein Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Diese kann als Bestandsaufnahme und –analyse auch weiterhin herangezogen werden. Mit dieser Studie und dem für das Plangebiet erstellten Grünordnungsplan wurden bereits wesentliche Inhalte einer grünordnerischen und landschaftsplanerischen Bewertung ermittelt. Darüber hinaus wurde auch ein Umweltbericht im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet, der unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption des Gewerbeparks erstellt wurde und Aussagen über die gewählte Vorgehensweise (Teilbebauungspläne, Höhenentwicklung) sowie die Verinselungsproblematik und weiteren Realisierungsschritte enthält. Die Zusammenfassungen von Umweltbericht und Grünordnungsplan sind in diese Begründung integriert, die ausführlichen Fassungen des Umweltberichts und des Grünordnungsplans werden dem Bebauungsplan beigelegt.

### **7.2 Umweltbericht**

#### **7.2.1 Allgemeines**

Das Landschaftsplanungsbüro Dietrich in Freiburg erarbeitete auf der Rechtsgrundlage des § 2a BauGB einen Umweltbericht für die Teilgebiete 2.1 (Hohberg) und 3.1 (Schuttwald) des interkommunalen Gewerbegebietes „Gewerbepark Raum Offenburg“. Die Aussagen des Umweltberichtes zur Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Kap. 2) und zur Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen (Kap. 3) sind inhaltlich aus der vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie zum Gewerbepark Raum Offenburg, März 2003, entnommen. Die Aussagen der UVS wurden entsprechend an die Gegebenheiten der Teilgebiete (Bestand und Planung) angepasst, die Bilanzierung der direkten und indirekten Wirkungen der Vorhaben wurde auf Grundlage der aktuellen städtebaulichen Daten zu den Gebieten verändert.

#### **7.2.2 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge und Begründungen zur Auswahl Teilgebiet Hohberg (Auszug aus Kap- 5 Umweltbericht)**

Das Gesamtgebiet des Gewerbeparks Raum Offenburg umfasst ca. 116 ha in drei Teilgebieten, die in verschiedenen Bauabschnitten realisiert werden können. Daraus ergeben sich theoretisch eine Vielzahl von Standortalternativen für die ersten Realisierungsschritte mit unterschiedlichen Umweltauswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild. Die Gründe, die gegen die Standortalternativen und für die gewählten Bauabschnitte sprechen werden im Folgenden dargelegt.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 9 von 18

### In Teilgebiet 1 beginnen (UVS-Vorschlag)

Zur Minderung der Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz schlägt die UVS zur Gesamtkonzeption des Gewerbeparks vor, mit der Bebauung im Osten des Gewerbeparks nicht im Teilgebiet 2, Hohberg, sondern im Teilgebiet 1, Offenburg zu beginnen, um die im Teilgebiet 1 zunächst verbleibenden Freiflächen nicht zu isolieren.

Der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg hat zunächst die Realisierung dieser Alternative angestrebt. Von Anfang 1999 bis Oktober 2000 wurden Verkaufsgespräche mit den ca. 75 Privateigentümern in diesem kleinparzellierten Gebiet geführt. Dabei wurde klar, dass ein Teil der Eigentümer grundsätzlich nicht bereit war ihre Grundstücke zu verkaufen und ein weiterer Teil einen für den Zweckverband nicht leistbaren Kaufpreis verlangte. Dadurch konnten keine zusammenhängenden Grundstücksflächen durch den Zweckverband erworben werden, weshalb der Beginn der Realisierung des Gewerbeparks Raum Offenburg nicht von diesem Teilgebiet ausgehen kann. Das Teilgebiet 1, Offenburg wird daher erst in einer späteren Phase der Realisierung des Gewerbeparks Raum Offenburg bebaut werden können.

### Schutterwald vergrößern

Es wäre denkbar, das Gewerbeflächenangebot des ersten Realisierungsschrittes durch Bereitstellung des gesamten Teilgebiets Schutterwald abzudecken. Das gesamte Teilgebiet Schutterwald erstreckt sich von der Autobahn bis zur Bahnlinie. Eine Überplanung und Bebauung auch des östlichen Bauabschnittes würde bereits in diesem ersten Realisierungsschritt zur Isolierung der im Norden verbleibenden Freifläche führen, was eine höhere Beeinträchtigung bedeuten würde.

### Im Teilgebiet 2 nach Westen verschieben

Anstelle des östlichen Bauabschnittes könnte auch ein Bauabschnitt im Westen realisiert werden. Dies würde dazu führen, dass die verbleibenden Freiflächen in einen Bereich im Westen und einen im Osten geteilte würden, was zu stärkeren Beeinträchtigungen durch die Beunruhigung dieser Freiflächen und die Isolierung der im Teilgebiet 1 zunächst verbleibenden Freiflächen führen würde. Außerdem würde die Freifläche zwischen dem alternativen Bauabschnitt 1 im Westen und der B 3 durch die für die äußere Erschließung erforderliche Straße zerschnitten.

### Im Teilgebiet 2 von Norden oder Süden beginnen

Die Bebauung könnte auch von Norden oder Süden begonnen werden, wodurch die innere Erschließung kürzer wäre und von Beginn an beidseitig bebaut werden könnte. Eine Überplanung und Bebauung der gesamten Ost-West-Ausdehnung des Teilgebietes würde bereits in diesem ersten Realisierungsschritt zur Isolierung der im Teilgebiet 1 zunächst verbleibenden Freiflächen und zur Inanspruchnahme höherwertiger Streuobst- und Wiesenflächen, sowie stärkeren Einwirkungen auf das Landschaftsbild führen, was eine höhere Beeinträchtigung bedeuten würde.

### Gewählter Bauabschnitt 1

Der gewählte 1. Bauabschnitt dehnt sich ca. 150 m in den Freiraum zwischen Bundesstraße B3 und den Unterwald und den Königswaldsee und führt die Bebauung des Gewerbegebietes Elgersweier fort. Der verbleibende Freiraum ist mit über 500 m noch breit genug, um eine Isolierung der im Teilgebiet 1 zunächst verbleibenden Freiflächen zu vermeiden.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 18

### 7.2.3 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

In der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für den Gewerbepark wurden zwei Strukturvorschläge erarbeitet, die sich insbesondere durch die Lage der Baufelder des Teilgebietes 1, Offenburg, im Osten oder in der Mitte und im Westen der Gebietsfläche unterscheiden. Davon abhängig verläuft die Haupteerschließungsachse im Teilgebiet 2, Hohberg, im einen Fall weiter im Osten im anderen Fall weiter im Westen. Für die Erschließung und die Aufteilung der nun beplanten 1. Bauabschnitte gibt es keine wesentlichen Alternativen.

Die UVS zur Gesamtkonzeption des Gewerbeparks fordert zum Erhalt der Sichtbeziehungen zum Schwarzwald im Teilgebiet 2, Hohberg, Gebäudehöhen von 6 – 8 m, nach Osten zum Gewerbegebiet Elgersweier hin ansteigend, um die Sichtbeziehung zum Schwarzwald zu erhalten. Im anstehenden 1. Bauabschnitt des Teilgebietes 2, Hohberg, werden die Gebäudehöhen im wesentlichen auf 12 m begrenzt, im Gewerbegebiet Elgersweier sind Gebäudehöhen bis 17 m zulässig, es werden allerdings überwiegend nur 12 m Gebäudehöhe erreicht. Die Gebäudehöhen in den zukünftigen Bauabschnitten im Westen werden weiter reduziert.

### 7.2.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes (Auszug aus Kap. 7 Umweltbericht)

Das interkommunale Gewerbegebiet „Gewerbepark Raum Offenburg“ (GRO) setzt sich gegenwärtig aus den Teilgebieten 2.1 (Gemeinde Hohberg) und 3.1 (Gemeinde Schuttwald) zusammen. Das Teilgebiet 2.1, Hohberg mit einer Gesamtgröße von 8,37 ha wird gegenwärtig abgesehen von einer kleinen Obstwiese überwiegend ackerbaulich genutzt. Die betrachteten Schutzgüter werden hinsichtlich ihrer Bedeutung bzw. Empfindlichkeit wie folgt bewertet:

#### Boden

Den verschiedenen Bodenfunktionen wird überwiegend mittlere - hohe Bedeutung beigemessen, womit die Eingriffe durch (Teil-)Versiegelung und Überbauung als erheblich zu werten sind.

Zur Eingriffsminimierung wurden die maximal zu versiegelnden Flächen festgesetzt und Auflagen zu wasserdurchlässigen Belägen erteilt. Die maximal zu versiegelnde Fläche beträgt 6,01 ha (Gebäude + Verkehrsflächen + Teilversiegelung). Für diese Eingriffe kann Ausgleich oder Ersatz nur in Teilen erbracht werden; es verbleibt daher ein Ausgleichsdefizit.

#### Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Der hydrogeologische Untergrund ist als das bedeutendste Grundwasservorkommen Baden-Württembergs anzusprechen, das für die Trink- und Brauchwassergewinnung hohe Bedeutung hat. Der südliche Geltungsbereich ist daher Teil eines Wasserschutzgebietes (erweiterte Schutzzone III B).

Aus der geringen Mächtigkeit der Grundwasserdeckschichten und einem mittleren Grundwasserflurabstand > 3 m resultiert ein hohes Gefährdungspotential, das sich insbesondere auf mögliche Unfälle bezieht.

Eine Grundwasserfreilegung im Zuge der Bauarbeiten kann voraussichtlich vermieden werden.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 18

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der Versiegelung reduziert. Durch Festsetzungen zur maximalen Versiegelung und zu wasserdurchlässigen Belägen konnte dieser Eingriff minimiert werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, Regen- und Oberflächenwasser soll dezentral versickert bzw. in Retentionsbecken aufgefangen werden.

### Klima und Luft

Das Klima im Oberrheingraben, in dem das Plangebiet liegt, kann infolge sommerlicher Hitze, Windarmut und häufiger Inversionswetterlagen im Herbst und Winter pauschal als Belastungsklima bezeichnet werden. Besondere Bedeutung kommt daher dem lokalen Berg-Talwindssystem „Kinzigtäler“ zu, dass für eine regelmäßige Durchlüftung der Siedlungen sorgt. Um Beeinträchtigungen der Luftaustauschbahnen zu vermeiden, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Bei Inversionswetterlagen reichern sich Schadstoffe in den unteren Luftschichten an, wodurch die Vorbelastung durch die B 3 verstärkt wird.

### Mensch

Belastend wirken in direkter Form die von einem Gewerbegebiet einschließlich seines Zuliefererverkehrs ausgehenden Lärm- und Schadstoffemissionen. Empfindlich sind vor allem Wohngebiete und Erholungsgebiete, die aber bereits teilweise der Vorbelastung durch die B 3 unterliegen. Es wird daher lediglich von einer mittleren bis mäßigen Zusatzbelastung ausgegangen.

### Arten, Lebensgemeinschaften und Biotope

Die Vegetationsstrukturen wurden flächendeckend erfasst, zusätzlich wurden Untersuchungen zu Vögeln, Feldhasen, Amphibien, Fledermäusen und Laufkäfern durchgeführt.

Obwohl flächenmäßig der größte Teil von Ackerland eingenommen wird, ist das Gebiet im Zusammenhang mit umgebenden Strukturen als hochwertig einzustufen. Die Unkrautvegetation der Ackerflächen enthält zwei gefährdete Pflanzenarten.

Wertgebende Vogelarten sind der Kiebitz (Rote-Liste-Art) sowie die Dorngrasmücke, die hier ein Brutgebiet von überregionaler Bedeutung hat. Durch das Vorhaben gehen 5 Brutplätze des Kiebitz und 1 Brutplatz der Dorngrasmücke unmittelbar verloren. In den abgestuften Belastungszonen im Umkreis des Geltungsbereiches ist mit weiteren Revieraufgaben zu rechnen.

Für die Laufkäfer wurde die Wertstufe 6 = örtliche Bedeutung ermittelt. Die Bebauung bedeutet den vollständigen Verlust ihres Lebensraumes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Wertgebende Amphibien und Fledermäuse wurden nicht nachgewiesen, bezüglich der Feldhasen war die Untersuchung unzulänglich. Die geplanten Ausgleichsflächen für die Feldlerche (vgl. Teilgebiet 3.1) entsprechen allerdings auch den Habitatansprüchen der Feldhasen.

Insgesamt ist mit der Realisierung des Gewerbegebietes ein hohes ökologisches Risiko verbunden.

### Landschaftsbild / Erholung

Untersucht wird zum einen der Wert, den die überplante Fläche für das Landschaftsbild hat (Betrachtung „von außen“), zum anderen der Erholungswert, den die Fläche

selbst durch Ruhe, erlebbare Natur und attraktive Blickbeziehungen bietet (Betrachtung „von innen“).

Hervorzuheben sind die schönen Blickbeziehungen zum Schwarzwald und zum „Unterswald“ hin, die mit einer Bebauung weitgehend verloren gehen. Das Gebiet selbst hat aber bereits gegenwärtig wenig landschaftsästhetische Reize zu bieten und wird als mäßig bedeutend eingestuft. Es unterliegt außerdem der Dauer-Lärmbelastung durch die B 3.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **FAZIT**

Durch die in Kapitel 3 des Umweltberichts (siehe auch Ziffern 8.1 und 8.2 dieser Begründung) beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können alle Eingriffe als kompensiert gelten. Ein Defizit verbleibt nur für das Schutzgut Boden, da keine großflächige Entsiegelung an anderer Stelle realisiert werden kann.

In Kapitel 5 des Umweltberichts (siehe auch Ziffern 7.2.2 und 7.2.3 dieser Begründung) wird dargelegt, warum die geprüften Standortalternativen verworfen wurden.

## **8 GRÜNORDNUNGSPLANUNG / UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG**

Das Landschaftsplanungsbüro Dietrich lieferte mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Teilgebiet Hohberg BA 1“ eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Bewertung der Eingriffe enthält der Grünordnungsplan auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe. Daher wird hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und hinsichtlich einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf den Grünordnungsplan verwiesen, der dem Bebauungsplan beigelegt wird.

### **8.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Folgende konkrete Maßnahmen wurden festgesetzt:

- Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung als Beitrag zur Grundwasserneubildung.
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer bzw. Metallfassaden zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen.
- Erhaltung von mindestens 20% der Grundstücksfläche als naturnahe Grünfläche und Bepflanzung der Freiflächen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Angaben in der Artenliste um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen.
- Schaffung von extensiv genutztem Grünland im Bereich A1 des Regenrückhaltebeckens sowie Bepflanzung der Böschung mit einzelnen Gehölzen.
- Umwandlung der Ackerflächen im Bereich A2 des Regenrückhaltebeckens in eine extensiv genutzte Wiese.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 13 von 18

- Festsetzung einer westlichen Eingrünung im Bereich B durch Schaffung eines 10 m breiten Grünstreifens mit einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen und zusätzlich mittelgroßen Bäumen alle 15 m.
- Verwendung von Natriumdampflampen für die Außenbeleuchtung im Bereich B zum Schutz von Nachtinsekten.
- Festsetzung einer nördlichen Eingrünung im Bereich C durch Schaffung eines 10 m breiten Grünstreifens mit einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen und zusätzlich mittelgroßen Bäumen alle 20 m. Um eine frühzeitige und einheitliche Realisierung entsprechend den Festsetzungen zu gewährleisten werden die Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung am westlichen Gebietsrand vor Verkauf der Grundstücke durch den Zweckverband angelegt. Im Bereich von notwendigen Zufahrten wird die Pflanzung dann ggf. wieder entfernt.
- Festsetzung einer östlichen Gebietsrandeingrünung im Bereich D durch eine 2-reihige Hecke und zusätzlich großkronige Bäume alle 20 m unter Berücksichtigung des vorhandenen Verbandssammlers.
- Festsetzung einer südlichen Gebietsrandeingrünung im Bereich E durch eine 2-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen.

### **8.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Da die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen sind, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt, deren Art und Umfang in den Festsetzungen des Bebauungsplans näher bestimmt sind. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird vertraglich zwischen dem Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg und dem Landratsamt Ortenaukreis, Untere Naturschutzbehörde festgelegt. Die Ersatzmaßnahmen für Kiebitz, Laufkäfer und Feldhase müssen innerhalb von 4 Jahren, die Ersatzmaßnahme für die Dorngrasmücke 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.

Ersatzmaßnahmen für den Verlust und die Beeinträchtigung der Vogel- und Laufkäfer-Biotope

#### Kiebitz, Laufkäfer und Feldhase

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

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Anlage von Ackerrandstreifen auf einer Fläche von 200 m x 5 m (oder verteilt auf mehrere Ackerschläge)
- Anlage von drei ovalen, feuchten Mulden (=Blänken) von je 1000 m<sup>3</sup> Größe
- Umwandlung von Acker in Extensivwiesen in einer Größe von 2 ha
- Extensivierung von 1-2 Ackerflächen von insgesamt 2,5 ha Größe
- Flächenstilllegung von zwei oder mehr Ackerflächen mit einer Gesamtgröße von 1 ha für jeweils mindestens ein Jahr.

#### Dorngrasmücke

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

Es sind 500 m<sup>2</sup> Hecken und 500 m<sup>2</sup> Feldraine als Lebensraum für die Dorngrasmücke anzulegen und zu pflegen.

### **8.3 Zusammenfassung der grünordnerischen Bewertung**

Die Bebauung bedingt eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen und einer Obstwiesen und führt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

#### Minimierung und Vermeidung von Eingriffen:

Durch die Festsetzung des offen zu haltenden Grundstückanteils, Anlage von Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücken, Vermeidung von Flutlichtanlagen am westlichen Gebietsrand, Einbindung des westlichen Gebietsrandes mit großkronigen Laubbäumen und standortgerechten Pflanzungen, Reduzierung der Gebäudehöhen und Erhalt der rad- und fußläufigen Wegeverbindungen lassen sich Eingriffe zum Schutzgut Boden / Wasser / Arten und Biotope / Klima und Erholung/ Landschaftsbild minimieren.

#### Beeinträchtigungen und Verluste ergeben sich v.a.

- durch die Versiegelung bislang offener Flächen (ca. 5,96 ha) mit erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (insbesondere *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf*).
- Durch den Verlust und die Beeinträchtigung der Biotopfunktionen für Vögel (Kiebitz/Dorngrasmücke) und Laufkäfer.
- Durch den Verlust einer Wiese mit Obstbäumen und Ziergehölzen.
- Durch den Verlust einer Teilfläche des Naherholungsraumes und die Beeinträchtigung bedeutender Blickbeziehungen vom Königswald zum Schwarzwald.

Als Ausgleichsmaßnahmen der verbleibenden Beeinträchtigungen und Verluste werden die Einbindung des westlichen Gebietsrandes (Durchführung im Zuge der Erschließung) und die Durchgrünung des Baugebietes durch private Pflanzgebote für Bäume und Gehölzgruppen sowie die Extensivierung von Nutzungen im Bereich des geplanten RRB und am nördlichen Gebietsrand festgesetzt.

Für verbleibende Defizite bezüglich Schutzgut Arten und Biotope werden vertraglich festgelegte Ersatzmaßnahmen im Raum südlich des Unterwaldes bis zum „Offenburger Windfang“ durchgeführt. Die Maßnahmen zur Anlage von Hecken sind kurzfristig zu realisieren, die Anlage der Biotope für Kiebitz, Feldlerche und Laufkäfer sollen innerhalb von 4 Jahren umgesetzt werden. Zur langfristigen Sicherung der neu anzulegenden Flächen werden 25 Jahre angesetzt.

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, dass nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Dieses Ziel wird durch die geplanten Maßnahmen unter Einbeziehung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen weitestgehend erreicht.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung kann mit den beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation zu erwartender Beeinträchtigungen bis auf das verbleibende Kompensationsdefizit bezüglich der Bodenfunktionen Standort für Kultur-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 15 von 18

pflanzen, Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe als kompensiert i.S. von § 1a BauGB bzw. den §§ 10 und 11 NatSchG B.-W. gewertet werden.

### **9 IMMISSIONSSCHUTZ**

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 3 deren Auswirkungen auf das Plangebiet zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in die Abwägung eingestellt werden müssen. Nach den Ergebnissen der Bundesverkehrszählung 2000 ergab sich an der Zählstelle Nr. 75131101 an der B 3 Niederschopfheim ein DTV von 16089 Kfz/24h. Mit einer angenommenen jährlichen Verkehrssteigerung von ca. 1% ergibt sich hochgerechnet auf das Jahr 2015 ein DTV<sub>15</sub>-Wert von rund 18.500 Kfz/24h. Als zulässige Höchstgeschwindigkeit sind an dieser Stelle 70 km/h zugelassen. Aufgrund des Abstandes des Baufensters zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens von ca. 25 m ergeben sich nach RLS-90 Beurteilungspegel von 71,0 dB(A) tags und 63,7 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden überschritten. Obwohl aktiver Schallschutz im Allgemeinen Vorrang vor dem Passiven hat, steht eine Lärmschutzwand in dieser städtebaulichen Situation und bei der weniger Schutzbedürftigen Nutzung eines Gewerbegebietes in keinem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Neben dem Kostenaufwand wäre auch aus stadtgestalterischen Gründen (Stadteingang) eine Lärmschutzwand unerwünscht. Auch in der vergleichbaren Situation gegenüber dem Plangebiet an der B3 am Gewerbegebiet Elgersweier wurde auf eine Lärmschutzwand verzichtet. In der Abwägung scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und aus stadtgestalterischen Gründen aus und es werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die sich aus den Beurteilungspegeln ergebenden Belange des Immissionsschutzes wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen wurden berücksichtigt. Entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen 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 Wohngebäuden, bzw. Büro- und anderen Räumen sind die folgenden für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$  nach der DIN 4109 einzuhalten.

**Lärmpegelbereiche und resultierendes Schalldämmmaß (Auszug aus DIN 4109)**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm [dB(A)]	Resultierendes Schalldämmmaß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 -80	45	40

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 liegen im Untersuchungsgebiet bei II bis V, die zugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 dB(A) und 45 dB(A).

Werden diese Dämmmaße eingehalten, so werden die gewünschten Innenraumpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 erreicht.

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 die folgenden Fenster 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

Diese Angaben gelten für durchschnittliche Raumgrößen (4,5 m Raumtiefe und 2,5 m Raumhöhe) und üblicher Bauausführung der Wandelemente. Die tatsächlich erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen. Da Schallschutzfenster nur in geschlossenem Zustand Lärm-schutzwirkung entfalten können, wird vom Gesundheitsamt empfohlen ggf. schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen.

**10 LUFTVERKEHRSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN**

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. Das Merkblatt aus dem die vorzulegenden Unterlagen ersichtlich sind, ist bei Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg erhältlich.

Die DFS hat im Rahmen der Anhörung mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan mit den angegebenen Höhen bis zu 173 m über NN (entspricht einer absoluten Bauhöhe im Plangebiet von ca. 17 m) keine prinzipiellen Bedenken bestehen.

## **11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden und eine ortstypische Bauweise zu gewährleisten, soll zeitgleich mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für das Plangebiet erlassen werden. Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Regeln zur Gestaltung der Werbeanlagen und Einfriedigungen, die Verpflichtung zur unterirdischen Verlegung des Kabelnetzes sowie Regeln zur Versickerung von Niederschlagswasser. Durch die Gestaltungsvorschriften soll auch im Gewerbegebiet gewährleistet werden, dass sich die Bauvorhaben und das Plangebiet in die Umgebung einfügen.

Entsprechend dem für den Gewerbepark vorgesehenen Konzept der dezentralen Versickerung wird zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts die Versickerung auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben.

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen sollen übermäßigen „Werbewildwuchs“, wie er aus anderen Gewerbegebieten bekannt ist, einschränken. Um Eingriffe in die Dachlandschaft auszuschließen, werden Werbeanlagen nur unterhalb der Traufhöhe von Gebäuden zugelassen. Gleichzeitig wird die Größe der Werbeanlage an Gebäuden im Verhältnis zur Fassadenfläche festgelegt, so dass bis 100 m<sup>2</sup> Fassadenfläche generell bis zu 10 m<sup>2</sup> Werbefläche zulässig ist, und bei Fassaden über 100 m<sup>2</sup> Fläche die Werbeanlage nicht mehr als 10% der Fassade betragen kann. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben oder bewegliche Schrift- und Bilderwerbung ausgeschlossen.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wird die Höhe der Einfriedigungen auf 2,0 m beschränkt. Dadurch kann einerseits das Sicherheitsbedürfnis der Betriebe, andererseits aber auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Da innerhalb des Plangebietes neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen verlegt werden müssen, sprechen städtebauliche Kriterien (Gestaltung, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) in jedem Fall dafür eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Die Gemeinde hat außer den rein ökonomischen Interessen der Leitungsträger auch städtebaulich-gestalterische Kriterien in die Abwägung einzustellen. Aus diesem Grund wurde die örtliche Bauvorschrift aufgenommen dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 18 von 18

**12 STÄDTEBAULICHE DATEN**

<b>Geltungsbereich</b>		<b>8,73 ha</b>
Gewerbegebiet		6,58 ha
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fuß- und Radwege		1,01 ha
Öffentliche Grünflächen davon		1,01 ha
Regenrückhaltebecken	0,72 ha	
Verkehrsbegleitendes Grün	0,29 ha	
Private Grünflächen		0,13 ha

Offenburg, den

.....

Der Zweckverbandsvorsitzende

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper  
Barton  
Fahle ■

Planverfasser