

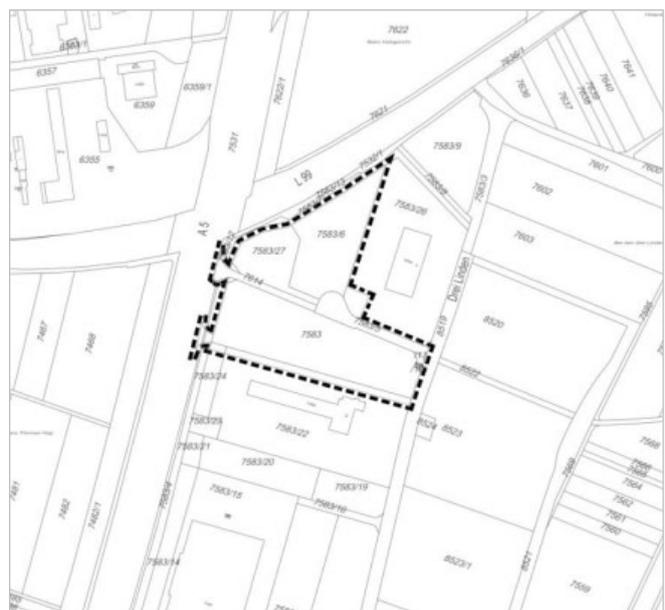
1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbe- park Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“

Satzungen
Deckblatt
Geltungsbereich der Änderung Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Nachrichtliche Übernahme
Pflanzliste
Hinweise
und gemeinsame Begründung

Stand: 19.12.2019

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB



S A T Z U N G E N
des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg über

- a) **die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ und**
- b) **die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg hat am 19.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ im Verfahren nach § 13a BauGB und unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg (in Kraft getreten am 21.01.2006).

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung

- a)
 - wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt geändert,
 - werden für den Deckblattbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Ziffern 5.1, 5.2, 10.1, und 10.2.2 geändert, die Ziffern 2, 9.3, 11.1.4 und 13 ergänzt sowie die Ziffern 4.1 und 7 gestrichen,
 - wird für den Deckblattbereich eine nachrichtliche Übernahme aufgenommen,

- b)
 - werden für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg (in Kraft getreten am 21.01.2006) die örtlichen Bauvorschriften in der Ziffer 5 geändert,
 - werden für den Deckblattbereich die örtlichen Bauvorschriften um Ziffer 7 ergänzt,

- c)
 - wird eine nachrichtliche Übernahme aufgenommen,

- d)
 - wird die Pflanzliste geändert und

- e)
 - werden für den Deckblattbereich die Hinweise um die Ziffern 9 bis 25 ergänzt.

Die übrigen textlichen Festsetzungen und die übrigen örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

- dem Deckblatt vom 19.12.2019,
- den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen vom 19.12.2019,
- den geänderten örtlichen Bauvorschriften vom 19.12.2019,
- der zu ergänzenden nachrichtlichen Übernahme vom 19.12.2019 ,
- der geänderten Pflanzliste vom 19.12.2019 und
- den zu ergänzenden Hinweisen vom 19.12.2019.

Beigefügt sind die gemeinsame Begründung vom 19.12.2019,
der Umweltbeitrag vom 23.08.2019 und
die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 27.08.2019.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

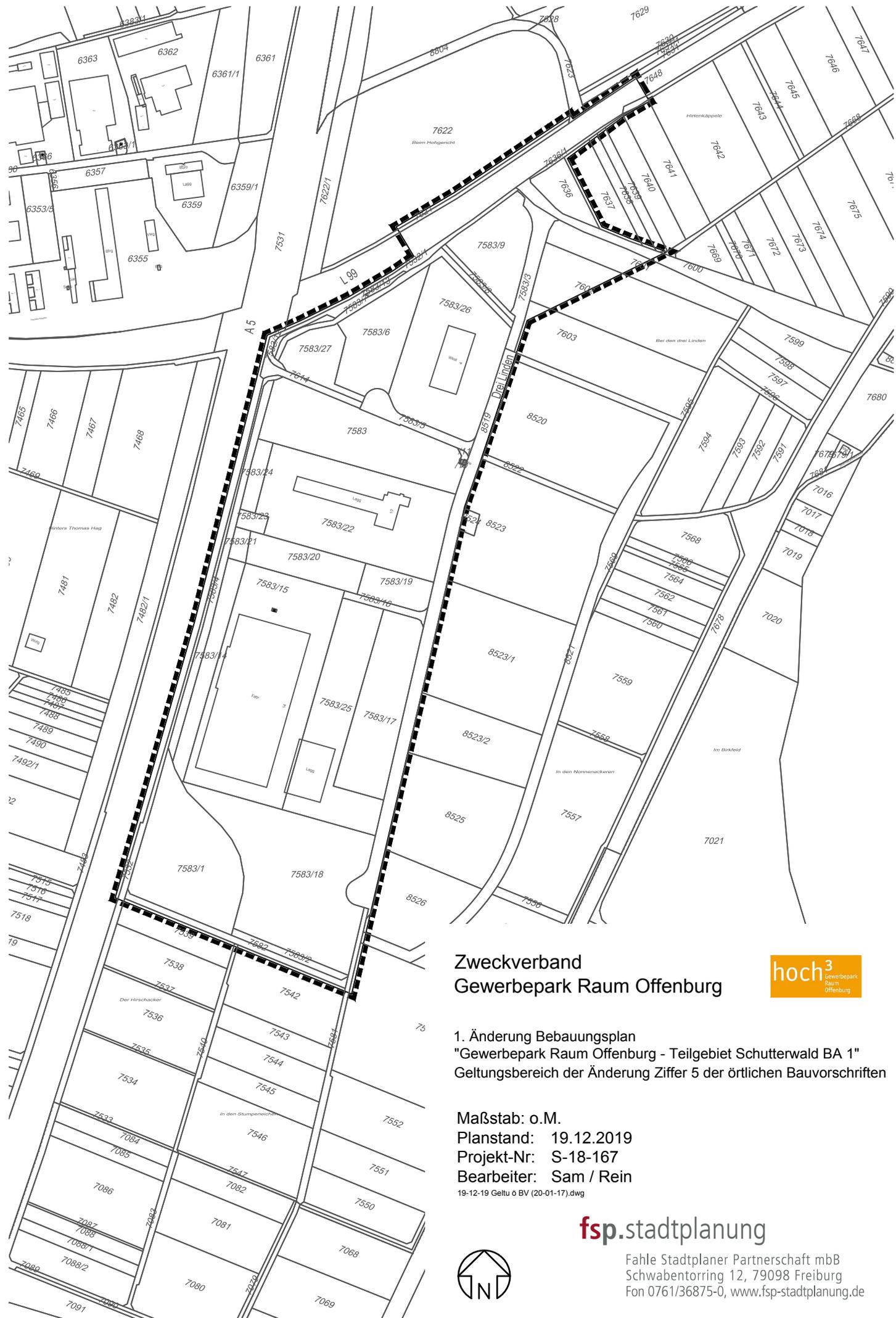
Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Offenburg, den

.....

Martin Holschuh
Verbandsvorsitzender



**Zweckverband
Gewerbepark Raum Offenburg**



**1. Änderung Bebauungsplan
"Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1"
Geltungsbereich der Änderung Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften**

**Maßstab: o.M.
Planstand: 19.12.2019
Projekt-Nr: S-18-167
Bearbeiter: Sam / Rein**
19-12-19 Geltu ö BV (20-01-17).dwg

fsp.stadtplanung



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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 1 von 3

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ werden für den Deckblattbereich wie folgt geändert:

- 5.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – ausgenommen Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 5.2 Je Grundstück sind höchstens 2 Grundstückszufahrten auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Die Breite einer Grundstückszufahrt darf 6.50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen 2 Grundstückszufahrten darf 3.00 m nicht unterschreiten.
- 10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 10.1.1 Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 7583, 7583/5(tw), 7583/6, 7583/27 und 7614 sind in der Summe mindestens 4.245 m² flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die in den Ziffern 10.1.4, 10.1.5 und 10.2.2 definierten Anpflanzungen sind anrechenbar.
 - 10.1.2 Es sind ausschließlich Bepflanzungen aus den unter Anlage 2 aufgeführten Artenlisten zulässig.
 - 10.1.3 Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern müssen unter Berücksichtigung der Versickerungsmulden angelegt und dauerhaft erhalten werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 2 von 3

- 10.1.4 Entlang den westlichen Grundstücksgrenzen muss ein 5 m breiter Pflanzstreifen als geschlossene Pflanzung wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten werden:
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen der Artenliste, ANLAGE 2, Nr. 2, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5 – 2 m, Pflanzgröße mind. 2 x v, 100 cm. Innerhalb dieser Hecke müssen durchgehend mit einem Abstand von 20 m groß- und mittelkronige Bäume gepflanzt werden. Beim Ausfall von Bäumen oder Sträuchern muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.
- 10.1.5 Außerhalb dieses 5 m breiten Pflanzstreifens müssen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern flächendeckend standortheimische Sträucher der Artenliste ANLAGE 2, Nr. 2, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5 - 2 m, Pflanzgröße mind. 2 x v. 100 cm, gepflanzt werden. Zusätzlich ist je 100 m² der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein mittelkroniger Baum der Artenliste ANLAGE 2 Nr. 1 anzupflanzen.
- 10.2.2 Grundstücksgrenzen zum Nachbarn – ausgenommen zur Privatstraße (Behelfszufahrt Autobahn) – müssen mit je einem gehölzbestandenen Vegetationsstreifen von ca. 2.50 m Breite mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen gem. Artenliste, ANLAGE 2, Nr. 1 versehen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ werden für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Untergeordnete technische Bauteile wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Kühlaggregate, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 3.0 m überschreiten.

9.3 Blendschutz

- 9.3.1 Entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes ist parallel zur BAB A5 ein mindestens 1,50 m hoher Blendschutz zu errichten.
- 9.3.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur mit einer Neigung bis maximal 15° und nur wenn eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer der BAB A5 bzw. der L 99 ausgeschlossen werden kann zulässig.

11.1.4 Gestaltung eines Grabenabschnitts

Auf der im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche ist ein offener Entwässerungsgraben, der an den bestehenden offenen Entwässerungsgraben anschließt, mit Wiesen- und Gebüschvegetation herzustellen. Als Vegetation sind auf 100 m² Fläche Wiese mittlerer Standorte anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den übrigen 31 m² sind Gebüsche mittlerer Standorte aus gebietsheimischen Sträuchern der Artenliste ANLAGE 2, Nr. 3, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5-2 m, Pflanzgröße mind. 2xv, 100 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der im zeichnerischen Teil als unbefestigter Wirtschaftsweg festgesetzten Fläche ist ein Wirtschaftsweg als unbefestigter Grasweg herzustellen.

13 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 (1) Nr.16c BauGB)

Bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen.

Hinweise:

Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

Die Festsetzung Ziffern 4.1 und 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ werden vollständig gestrichen.

Offenburg, den

.....
Martin Holschuh
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ wie folgt geändert:

5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 5.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.
- 5.2 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.
- 5.3 Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbetafeln und Fahnenmasten) dürfen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Pylone dürfen eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten. Die einzelne Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage (einschließlich Pylone) darf maximal 9 m² groß sein.
- 5.4 Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 2

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ werden für den Deckblattbereich wie folgt geändert:

7 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 7.1 Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen und nicht gewerblich genutzten Parkplatzflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 7.2 Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen.
- 7.3 Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Oberflächen und Straßenflächen ist in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Drei Linden“ oder in der vorhandenen Stichstraße bzw. in den öffentlichen Regenwasserableitungsgraben entlang der Westgrenze des Baugebietes einzuleiten.
- 7.4 Die Entwässerung der neuen Behelfszufahrt hat in den Graben an der Westgrenze zu erfolgen.

Offenburg, den

.....
Martin Holschuh
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Seite 1 von 1

Der textliche Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ wird für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG

Nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird das Plangebiet auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken oder Durchlässen.

Offenburg, den

.....
Martin Holschuh
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Die Pflanzliste im textlichen Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ wird für den Deckblattbereich wie folgt ersetzt:

Anlage 2 **Pflanzempfehlungen**

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*)

Offenburg, den

.....
Martin Holschuh
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Die Hinweise im textlichen Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ werden für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

9 Brandschutz

- 9.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem Gewerbegebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
- 9.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

10 Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen nach Angaben des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

- 10.1 Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
- 10.2 Es ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.
- 10.3 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern bzw. Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.
- 10.4 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- 10.5 Es ist sicherzustellen, dass keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
- 10.6 Es ist sicherzustellen, dass bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.
- 10.7 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.
- 10.8 Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.
- 10.9 In den hochwassergefährdeten Gebieten ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Zudem sind Aspekte der Sicherung von Hochwasserabfluss und -Hochwasserrückhaltung zu berücksichtigen.
- 10.10 Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsor-

ge und Ereignisbewältigung:
http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

11 **Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz sowie Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

12 **Abfallwirtschaft**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der Straße Drei Linden erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

13 **Grundwasser**

- 13.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
- 13.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- 13.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- 13.4 Unter dem Plangebiet verläuft die sog. "Salzfahne" von Offenburg. Sollten hier tiefe Bohraufschlüsse (z.B. für Erdwärmesonden) beabsichtigt sein, müssen die hohen Salzkonzentrationen im Grundwasser berücksichtigt werden.

14 **110-kV-Leitung der Netze BW**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der 110-kV Leitungsanlage der Netze BW ist ein Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung zu beachten. Um später wiederkehrende Ausastungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

15 **110-kV-Leitung der DB Energie GmbH**

- 15.1 Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungsachse ist anzugeben.
- 15.2 Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie GmbH einzuholen.

- 15.3 Im Schutzbereich müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
- 15.4 Die Bedachung sowie alle An- und Aufbauten müssen der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
- 15.5 Im Schutzbereich der Bahnstromleitung in einer Breite von 32 m (je 16 m beiderseits der Trassenachse), zwischen den Masten 592 - 594 dürfen Personen und Gerätschaften (Bagger, Kran, LKW, Maschinen, Werkzeuge, Gerüste usw.) eine NN Höhe von 165,21 m nicht überschreiten.
- 15.6 Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
- 15.7 Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
- 15.8 Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen bzw. Band- und Schienen-erder) dürfen nicht beschädigt werden.
- 15.9 Bei dem Bauvorhaben können Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie GmbH sind erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.
- 15.10 Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln - , Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, die Einhaltung des Sicherheitsabstands gewährleistet ist.
- 15.11 Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen.
- 15.12 Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
- 15.13 Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der DB Energie GmbH zu genehmigen.
- 15.14 Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie GmbH zulässig.
- 15.15 Auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische – Felder wird hingewiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.
- 15.16 In Bezug auf die Messungen der elektrischen Felder wird darauf hingewiesen, dass die 110-kV- Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV vom 26.02.2016, werden eingehalten.
- 15.17 Mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten ist zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

- 15.18 Das Merkblatt für „Bauarbeiten im Bereich des Schutzstreifens von 110-kV-Bahnstromleitungen“ der DB Energie GmbH ist zu beachten.
- 16 Leitungstrasse der terranets bw GmbH**
Es verlaufen westlich des Plangebiets die Rheintal-Süd-Leitung 3 DN 400 MOP 67,5 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH. Bei Näherungen verweisen wir auf die Technischen Bedingungen die zwingend zur Beachtung und Einhaltung vorgeschrieben sind. Sollte sich das geplante Bauvorhaben in Richtung Westen zur Leitungstrasse der terranets bw GmbH fortbewegen, ist die terranets bw GmbH frühzeitig zu beteiligen.
- 17 Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH**
Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten. Sollten am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH Änderungen notwendig werden, ist die Unitymedia BW GmbH schnellstmöglich zu kontaktieren. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.
- 18 Geotechnik**
- 18.1 Auf Grundlage der am LGRB (Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodäten bilden quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.
- 18.2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- 18.3 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 19 Denkmalschutz**
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

20 Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG

- 20.1 Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- 20.2 Der zur Änderung vorgesehene Abschnitt des Bebauungsplanes liegt an dessen westlichem Ende oberhalb des geplanten Tunnelbauwerkes zwischen km ca. 150,00 und 150,200. Die Tunnelröhren unterfahren den Bereich in einem Abstand von bis zu 60,0 m zum Fahrbahnrand der BAB A5. Die östliche Tunnelröhre liegt innerhalb der Baugrenze, sowohl des bestehenden als auch des geänderten Bebauungsplanes. In dem Bereich von der Autobahn bis zu 80 m östlich dieser, sollte nach derzeitiger Einschätzung keine oder nur sehr geringe setzungs- und erschütterungsempfindliche Bauwerke und Anlagen errichtet werden.
- 20.3 Der Hochspannungsmast 593 steht innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes. Etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrischer Strahlung, Funkenflug, Erschütterungen, elektromagnetische Impulse etc. die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb einwirken können, sind vom Bauherrn entschädigungslos zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn selbst durchzuführen.
- 20.4 Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.
- 20.5 Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

21 Sonderlandeplatz Offenburg

Das geplante Bebauungsgebiet liegt in ca. 1.070 m Entfernung westlich des Sonderlandeplatzes Offenburg und innerhalb dessen beschränkten Bauschutzbereiches nach § 17 LuftVG. Der Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Sonderflughafens Lahr wird nicht tangiert. Konkrete Bauvorhaben sind mit der zuständigen Behörde beim Regierungspräsidium Stuttgart aufgrund des beschränkten Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Offenburg zur Genehmigung vorzulegen.

22 Entwässerung

- 22.1 Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen.
- 22.2 Das anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Straße Drei Linden oder in der Stichstraße einzuleiten.
- 22.3 Die jetzige Stichstraße wird sich durch die Änderung verkürzen. Dadurch wird ein Teil der darin vorhandenen RW- und SW-Kanäle zukünftig auf dem Privatgrundstück liegen. Im Zuge der Baumaßnahme sind neue Endschächte für die öffentliche Kanalisation zu setzen. Die weiterführenden vorhandenen Rohrleitungen sind dann die neuen privaten Grundstücksanschlussleitungen (SW und RW).

23 Frühzeitige Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

23.1 Vor Beginn von Erdbau-, Tiefbau- und Hochbaumaßnahmen im Bebauungsplan-Änderungsbereich sind auf zwei CEF-Maßnahmenflächen Mauereidechsen-Lebensstätten herzustellen und die im Bebauungsplan-Änderungsbereich vorhandenen Mauereidechsen auf diese zwei Maßnahmenflächen umzusetzen:

- Auf der mit CEF-1 bezeichneten und min. 1.670 m² umfassenden Fläche des im Eigentum des Zweckverbands GRO befindlichen Grundstücks Flst.Nr. 8521 entlang des Ostrands der Entwässerungsmulde im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 2“ sind 5 Steinriegel (mit Steinwalze und Sandlinsen), Totholz, kiesig-vegetationsarme Teilflächen und ein Reptilienschutzzaun (dieser am Westrand der Entwässerungsmulde) herzustellen. Die Umsiedlung muss zwischen 15. August und 1. Oktober oder zwischen 20. März und 20. April durchgeführt werden. Die ökologische Funktion der Maßnahmenfläche ist dauerhaft zu sichern.
- Auf der mit CEF-2 bezeichneten und min. 1.500 m² umfassenden Fläche des im Eigentum des Zweckverbands befindlichen Grundstücks Flst. Nr. 7583/1 im Süden des ersten Bauabschnitts im Teilgebiet Schutterwald sind innerhalb eines 3 m breiten Saums um das Regenrückhaltebecken und um den nach Norden hin angebundenen Graben drei Steinriegel (mit Steinwalze und Sandlinsen) mit Totholz und 23 kiesig-vegetationsarmen Teilflächen herzustellen. Die Umsiedlung muss zwischen 15. August und 1. Oktober oder zwischen 20. März und 20. April durchgeführt werden. Die ökologische Funktion der Maßnahmenfläche ist dauerhaft zu sichern.

23.2 Vor Beginn von Erdbau-, Tiefbau- und Hochbaumaßnahmen im Bebauungsplan-Änderungsbereich ist auf der mit CEF-3 bezeichneten, 400 m² umfassenden Fläche des im Eigentum der Gemeinde Schutterwald befindlichen Grundstücks Flst.Nr. 7583/9 im Norden des ersten Bauabschnitts im Teilgebiet Schutterwald eine Kiesfläche aus Rundkies (z.B. 0/45) herzustellen. Innerhalb der Kiesfläche sind vier temporär wasserführende Kleingewässer anzulegen. Die ökologische Funktion der Maßnahmenfläche ist für den Zeitraum der Erdbau-, Tiefbau- und Hochbauarbeiten im Änderungsbereich sowie für die zwei an diese Baumaßnahmen anschließenden Jahre sicher zu stellen.

23.3 Im Änderungsbereich ist für den Durchführungszeitraum der Erdbau-, Tiefbau- und Hochbauarbeiten in der Zeit von April bis August die Ausbildung von temporär wasserführenden Oberflächengewässern einschließlich Pfützen auszuschließen.

24 Sichtfelder

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten.

25 Kataster

Die nördlichen Flurstücksgrenzen werden durch ein Gewässer begrenzt. Es ist nicht auszuschließen, dass infolge von Überflutung oder Verlandung nach § 8 Wassergesetz i. V. m. Nr. 143 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) für die Durchführung von Liegenschaftsvermessungen (VwVLV) der Gewässerverlauf mit der Flurstücksgrenze nicht übereinstimmt.

Offenburg, den

.....
Martin Holschuh
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 12

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG.....	2
2	INHALT DER PLANUNG	3
2.1	Verlegung der Behelfszufahrt der BAB A5	3
2.2	Baugrenzen	4
2.3	Nutzungsänderung.....	4
2.4	Berücksichtigung der BAB A5	5
2.5	Stellplätze und Zufahrten	5
2.6	Höhe baulicher Anlagen.....	6
2.7	Pflanzgebote	6
2.8	Versorgungsflächen	7
2.9	Werbeanlagen.....	7
2.10	Entwässerung	8
2.11	Hochwassergefährdung	8
2.12	Sonstige Inhalte der Änderung.....	9
3	VERFAHREN.....	10
3.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	10
3.2	Verfahrensschritte.....	11
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
5	KENNZIFFERN.....	12

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Die Stadt Offenburg und die Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald haben 1998 den Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg (GRO) gegründet, um gemeinsam ein interkommunales Gewerbegebiet (Gewerbepark hoch³) mit hervorragender Standort- und Verkehrsgunst zu entwickeln. Im ersten Bauabschnitt auf dem Teilgebiet Schutterwald haben sich bereits verschiedene Industrie-, Großhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Richter Aluminium GmbH, General Logistics Systems Germany GmbH & Co. OHG, MAN Truck & Bus AG etc.) angesiedelt. Mit weiteren Unternehmen steht der Zweckverband in Ansiedlungsverhandlungen.

Der Zweckverband ist als Planungsverband gemäß § 205 BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen in seinem Verbandsgebiet zuständig. Der Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1“ wurde am 15.10.2004 vom Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg als Satzung beschlossen und am 21.01.2006 rechtskräftig.

Im Sinne einer weiterhin positiven Entwicklung des Gewerbeparks hoch³ Raum Offenburg fordert das projektierte Neubauvorhaben eines Nutzfahrzeuge-Service- und Reparaturbetriebs eine partielle Überarbeitung des Bebauungsplans. Im Vordergrund stehen hierbei die Grundstücks- und Nutzungsanforderungen der Bauherren, die, so weit möglich, berücksichtigt werden sollen. Zur Realisierung der Entwurfsplanungen ist insbesondere eine Verlegung der Behelfszufahrt der BAB A5 nach Süden erforderlich. Mit Blick auf eine den betrieblichen Anforderungen entsprechende Grundstücksnutzung, insbesondere für die Errichtung eines Betriebsgebäudes im Bereich der derzeitigen Behelfszufahrt sowie für eine bessere Ausnutzung des Plangebiets zur Anlage von Rangier-, Verkehrs- und Stellplatzflächen ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus ist es ein Anliegen der bereits ansässigen Serviceniederlassung eines Nutzfahrzeuge-Herstellers ihr Werbeanlagenkonzept in einem verträglichen Maße zu erweitern. Dazu sollen die Beschränkungen der Werbeanlagen geändert werden. Um diese Änderung für alle Gewerbetreibenden im Teilgebiet Schutterwald des Gewerbeparks hoch³ gleichermaßen geltend zu machen, werden die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Zulässigkeit für Werbeanlagen für den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan geändert.

Der Zweckverband hat diese Anregungen geprüft und will dem Wunsch der Gewerbetreibenden entsprechen. Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt sind, können diese nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden. Der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg hat sich daher dazu entschlossen eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft sowohl den zeichnerischen als auch den textlichen Teil des Bebauungsplans. Die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Zulässigkeit für Werbeanlagen werden für den Geltungsbereich des gesamten rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1“ geändert. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert bestehen.

2 INHALT DER PLANUNG

2.1 Verlegung der Behelfszufahrt der BAB A5

Ein wesentlicher Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Verlegung der Autobahnbehelfszufahrt der BAB A5 südlich der Anschlussstelle Offenburg. Die heutige Behelfszufahrt liegt zwischen den Grundstücken Flst.Nr. 7583 und 7583/6. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum eines Vorhabenträgers, der im Zuge einer dortigen Neuansiedlung seines Betriebs Interesse an einer durchgehenden Nutzung beider Grundstücke hat.

Die Straßenbauverwaltung ist bereit das heutige Straßengrundstück der Behelfszufahrt (Flst.Nr. 7614) unentgeltlich an den Vorhabensträger abzugeben, insofern dieser eine neue Zufahrt am südlichen Rand des in seinem Eigentum befindlichen Grundstücks Flst.Nr. 7583 anlegt. Dieser von der Straße „Drei Linden“ bis zum Autobahngrundstück durchgehende Grundstücksstreifen wird wiederum unentgeltlich vom Vorhabensträger an den Bund übertragen.

Ferner wurde einer Abfahrt auf die geplante Behelfszufahrt von Seiten des Bundes bereits zugestimmt. Durch die Zufahrt über die öffentliche Straße und die Abfahrt über die geplante Behelfsstraße kann ein optimaler Betriebsablauf für den Vorhabenträger geschaffen werden.

Die bisherige Behelfszufahrt von „Drei Linden“ über eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße und die dortige Wendefläche (Flst.Nr. 7583/5) sowie das anschließende Straßengrundstück des Bundes (Flst.Nr. 7614) wird somit durch eine ausschließlich im Eigentum des Bundes befindliche, durchgehende Zufahrt ersetzt. Neben dem Interesse des Vorhabenträgers aus wirtschaftlichen Gründen ein zusammenhängendes Grundstück nutzen zu können, liegt das Interesse des Bundes darin, eine ausschließlich in seinem Eigentum befindliche Zufahrt zu haben. Im aktuellen Zustand kommt es sehr häufig vor, dass auf der Gemeindestraße und im Bereich des Wendehammers, insbesondere Lkw widerrechtlich abgestellt werden. Dies führt zu Behinderungen des Betriebsdienstes. Die neue Zufahrt wird als reiner Betriebsweg ausgeschildert, auf der mit Ausnahme von Werksverkehr des Vorhabenträgers kein öffentlicher Verkehr stattfinden darf.

Dazu wird diese neue Zufahrt vollständig als Privatstraße (Behelfszufahrt Autobahn) bauplanungsrechtlich festgesetzt. Neben dieser Verlegung der Behelfszufahrt nach Süden um ca. 77 m werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Baugrenzen entsprechend neu abgegrenzt und die bisherige Fläche der noch bestehende Behelfszufahrt als Gewerbefläche umgenutzt. Die im Deckblatt mit einer Breite von 8,50 m festgesetzte Behelfszufahrt wird nach Angaben des Erschließungsplaners vom Ingenieurbüro Zink aufgeteilt in 6,50 m Fahrbahnbreite, 1,50 m Böschung zum südlichen Nachbargrundstück und 0,50 m befestigtes Bankett.

Um die bestehende Erschließung der auf dem Grundstück Flst.Nr. 7583/26 ansässigen Fa. MAN Truck & Bus AG zu sichern, bleibt ein Teil (mit ca. 80 m Länge) der vorhandenen Zufahrt unverändert als öffentliche Straße festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 12

2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen im Änderungsbereich werden ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan in Abständen von 5,0 m bzw. 7,50 m zur Grundstücksgrenze zeichnerisch festgesetzt. Nach Westen wird die Baugrenze entsprechend den vorgeschriebenen Abständen zur BAB A5, zur Landesstraße L99 sowie entsprechend den vorgeschriebenen Abständen zur dort verlaufenden 110kV-Freileitung abgegrenzt.

Eine Ausnahme ist eine Ausbuchtung des Baufensters zur öffentlichen Straße. Diese punktuelle Abweichung von sonst einheitlichen Abständen zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen hat den Zweck, eine den reibungsfreien Betrieb gewährleistende bauliche Anlage (Nachtexpress siehe Kapitel 2.5) bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Im nordwestlichen Bereich der Baugrenze wurde eine weitere Ausnahme aufgrund eines betrieblich erforderlichen Vordachs zugelassen. In enger Vorabstimmung mit der DB Energie GmbH kann im Falle eines feuerfest ausgeführten Vordachs der Abstand von 10 m zur 110kV-Leitung der DB Energie punktuell unterschritten werden. Die Bedachung sowie alle An- und Aufbauten müssen der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Das Nachbargrundstück Flst.Nr. 7583/26, auf welchem die Fa. MAN Truck & Bus AG ansässig ist, wurde teilweise in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Geändert wird in diesem Teilbereich des Plangebiets lediglich die Baugrenze. Hier verlief diese im rechtskräftigen Bebauungsplan noch entlang der Wendeanlage. Da diese Wendeanlage (im Kataster noch dargestellt) nun Teil des Gewerbegebiets sein wird, wird auch die Baugrenze um die Restfläche der öffentlichen Straßenfläche in einem Abstand von 5 m abgegrenzt. So wird sichergestellt, dass beim Aufbringen des Deckblatts auf den rechtskräftigen Bebauungsplan eine durchgehende Baugrenze verläuft und der ansässige Betrieb durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt wird.

Gleiches gilt für das Grundstück Flst.Nr. 7583/22 der Fa. General Logistics Systems Germany GmbH & Co. OHG (GSL). Auch hier werden bis auf die neu abgesteckten Baugrenzen keine weiteren zeichnerischen Festsetzungen geändert. Mit der Verlagerung der Behelfszufahrt nach Süden bis an das Grundstück der Fa. GLS, entsteht für diesen Teilbereich des Plangebiets ein entsprechend neu abgegrenztes Baufenster in einem Abstand von 5 m zur neuen Behelfszufahrt.

2.3 Nutzungsänderung

Die südlich der Straßengrundstücke Flst.Nrn. 7583/5 und 7614 gelegenen Grundstücksflächen (Flst.Nr. 7583) wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung werden diese in ein Gewerbegebiet umgewandelt, da der Vorhabenträger an dieser Stelle ein zusammenhängendes Gewerbegebiet für sein Vorhaben benötigt. Das Industriegebiet auf dem südlich angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 7583/22 bleibt unverändert bestehen. Das Ziel der Planung des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg im ersten Bauabschnitt, im Norden Flächen für Gewerbebetriebe und im Süden Flächen für industrielle Betriebe mit entsprechenden industriellen Immissionen anzusiedeln, wird damit aufrechterhalten.

Der Trichter der bestehenden Behelfszufahrt, der auf die BAB A5 mündet, aber nicht zur Grundstücksfläche des Gewerbebetriebs gehört, wird den Rückbauplanungen ent-

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 12

sprechend zur Umnutzung als öffentliche Grünfläche bzw. als unbefestigter Wirtschaftsweg entsprechend der Legende auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzt. Auf dieser öffentlichen Grünfläche ist nach der Entsiegelung ein bepflanzter offener Entwässerungsgraben, mit Anschluss an den bestehenden Entwässerungsgraben nach Norden und Süden, herzustellen.

2.4 Berücksichtigung der BAB A5

Das Baufenster liegt außerhalb des absoluten Anbauverbots bzw. exakt 40 m vom Fahrbahnrand der BAB A5 entfernt. Für die innerhalb des Anbauverbots geplanten Lkw-Stellplätze wurde von Seiten des zuständigen Regierungspräsidiums Freiburg – Referat 45 bereits eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

Hinsichtlich der Blendgefahr fordert das Regierungspräsidium – Referat 45 jedoch einen baulichen Blendschutz beispielsweise in Form eines mindestens 1,50 m hohen Walls oder einer mindestens 1,50 m hohen Blendschutzwand. Dieser Blendschutz entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebiets parallel zur BAB A5 wurde entsprechend bauplanungsrechtlich festgesetzt.

Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen fordert das Regierungspräsidium – Referat 45 ebenfalls, dass diese so zu errichten sind, dass keine Blendwirkung auf die BAB A5 erfolgen kann. Aus diesem Grund wird bauplanungsrechtlich festgesetzt, dass Solar- und Photovoltaikanlagen nur zulässig sind, wenn Sie eine Neigung von maximal 15° nicht überschreiten und eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer der BAB A5 bzw. der L99 ausgeschlossen werden kann.

2.5 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit ermöglicht der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg dem Vorhabenträger weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, die aufgrund der Nutzung des Firmengeländes für ein Nutzfahrzeuge-Service- und Reparaturunternehmen zielführend sind. So kann ein reibungsloser Betriebsablauf auf dem Firmengelände gewährleistet werden und damit einhergehend das Unternehmen und dessen Arbeitsplätze gesichert werden. Mit dieser Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter Ziffer 4.1 getroffene Festsetzung wirkungslos, da hier Stellplätze nur im Bereich zwischen der östlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenze zulässig gemacht wurden. Um Missverständnisse zu vermeiden wird diese Festsetzung für den Deckblattbereich gestrichen.

Darüber hinaus sind sämtliche Nebenanlagen, wie auch im rechtswirksamen Bebauungsplan, nur innerhalb des Baufensters zulässig. Um auch bei Nacht einen reibungslosen Betriebsablauf gewährleisten zu können muss jedoch eine bauliche Anlage bzw. ein sog. Nachtexpress direkt an die öffentliche Straße herangebaut werden. Nur so kann diese bauliche Anlage auch bei Nacht, wenn das Betriebsgelände abgeschlossen ist, für Kunden des Nutzfahrzeuge-Service- und Reparaturunternehmens genutzt werden. Bei einem Nachtexpress handelt es sich um eine Garage mit Schlafgelegenheiten und sanitären Einrichtungen. Um dies bauplanungsrechtlich zuzulassen, wird die Baugrenze im Bereich des geplanten Nachtexpress punktuell bis an die öffentliche Straße herangezogen.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 12

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde zudem festgesetzt, dass gemäß Ziffer 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen je Grundstück höchstens 2 Grundstückszufahrten zulässig sind und diese eine Breite von 6,50 m nicht überschreiten dürfen. Da jedoch der Vorhabenplaner das Firmengelände als Nutzfahrzeuge-Service- und Reparaturunternehmen nutzt und dementsprechend eine erhöhte Lkw-Frequenz erzeugen wird, ist eine ca. 8 m breite Zufahrt auf die geplante Behelfszufahrt geplant. Um dies zu ermöglichen wird die Festsetzung Ziffer 5.2 so geändert, dass diese Festsetzung nur für öffentliche Straßenverkehrsflächen und damit nicht für die private Behelfszufahrt gilt.

2.6 Höhe baulicher Anlagen

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Kühlaggregate, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen bis zu 3,0 m zulässig.

Die südlichen Teilbereiche des Deckblatts wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17,0 m festgesetzt. Zur Vereinheitlichung wird das nun zusammenhängende festgesetzte Gewerbegebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Dies entspricht auch den Vorgaben, die sich aufgrund des Schutzstreifens der 110kV-Freileitung für die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen ergeben.

2.7 Pflanzgebote

Aufgrund der geplanten Lkw-Stellplätze westlich des Baufensters muss das Pflanzgebot im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert werden. Entsprechend den Ausführungen und Empfehlungen im Umweltbeitrag werden sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen punktuell geändert. Dabei wird insbesondere die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte 2-reihige Hecke auf einem 5 m breiten Grünstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze beibehalten.

Bei der textlichen Festsetzung Ziffer 10.1.1, die das Mindestmaß der zu bepflanzenden Fläche regelt, werden nur die zusammenhängenden Grundstücksteile des Vorhabenträgers aufgeführt, da die vorliegende punktuelle Deckblattänderung auch explizit nur diese Grundstücksteile betrifft. Der Einbezug der Nachbargrundstücke in den zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung wurde nur aufgrund der Gewährleistung einer zusammenhängenden und neu abgegrenzten Baugrenze erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ziffer 10.2.2 wurde festgesetzt, dass Grundstücksgrenzen zum Nachbarn mit je einem gehölzbestandenen Vegetationsstreifen von ca. 2,50 m Breite mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen gem. Artenliste, Anlage 2, Nr. 1 zu versehen ist. Da hier jedoch die besondere Situation vorliegt, dass ein Nutzfahrzeuge-Service- und Reparaturunternehmen selbst die Behelfszufahrt zur BAB A5 verlegt, um sein Grundstück besser ausnutzen zu können, wird diese Festsetzung so geändert, dass sie nicht für Privatstraßen bzw. die Behelfszufahrt gilt. Damit hat der Vorhabenträger die Möglichkeit genau diesen Streifen zwischen der Behelfszufahrt und seinem Firmengelände für weitere sog. fertige Abhol-Lkw Stellplätze zu nutzen. Nur so kann gewährleistet werden, dass keine Lkw auf der Behelfszufahrt abgestellt werden, wie es derzeit der Fall ist. Kunden des Nutzfahrzeuge-Service- und Reparaturunter-

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 12

nehmens können somit auch nachts, ohne das Betriebsgelände betreten zu müssen, an ihre fertiggestellten Lkw gelangen.

2.8 Versorgungsflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zur Abwasserbeseitigung / Pumpwerk festgesetzte Fläche wurde zwischenzeitlich neu abgegrenzt und durch eine Trafostation ergänzt. Diese mittlerweile auch im Kataster vermessene Fläche wird entsprechend so auch im Deckblatt zeichnerisch neu festgesetzt.

2.9 Werbeanlagen

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 7583/26 ansässige Fa. MAN Truck & Bus AG plant die Errichtung eines ca. 15 m hohen Werbe pylons. Um dies zu ermöglichen müssen die örtlichen Bauvorschriften geändert werden. Um hier grundsätzliche eine Quergerechtigkeit auch in Bezug auf den zweiten Bauabschnitt des Teilgebiets Schutterwald des Gewerbeparks Raum Offenburg herstellen zu können, wird dies als Anlass genommen, die in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Höhenbeschränkungen für Werbeanlagen, wie sie im zweiten Bauabschnitt verbindlich gelten, nun auch für den gesamten ersten Bauabschnitt gelten zu lassen. Daher werden die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ geändert. Dazu wird den Bebauungsplanunterlagen ein Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans beigelegt.

Grundsätzlich sind damit im gesamten Gewerbepark Raum Offenburg aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit Werbeanlagen nur in eingeschränkter Form zulässig. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen stellen zugleich sicher, dass in einer für gewerbliche Zwecke angemessenen Form geworben werden kann. Dabei müssen die Anlagen der Fassade untergeordnet bleiben.

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen soll übermäßigen „Werbewildwuchs“, wie er teilweise aus anderen Gewerbegebieten bekannt ist, einschränken. Daher dürfen bei freistehenden Werbeanlagen, wozu auch Pylone zählen, die einzelnen Ansichtsflächen maximal 9 m² groß sein. Um Eingriffe in die Dachlandschaft auszuschließen, werden Werbeanlagen am Gebäude nur unterhalb der Traufhöhe von Gebäuden zugelassen. Gleichzeitig wird die Größe der Werbeanlage an Gebäuden im Verhältnis zur Fassadenfläche festgelegt, so dass bis 100 m² Fassadenfläche generell bis zu 10 m² Werbefläche zulässig ist, und bei Fassaden über 100 m² Fläche die Werbeanlage nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche betragen kann.

Ebenso aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind freistehende Werbeanlagen in ihrer Höhe und Größe der einzelnen Ansichtsfläche beschränkt. Dabei werden insbesondere massiv in Erscheinung tretende Werbetafeln auf 10 m beschränkt. Pylone und Fahnenmasten hingegen dürfen eine maximale Höhe von 15 m erreichen, da diese Werbeanlagen weiter in Erscheinung treten sollen.

Um aufdringliche Werbung zu vermeiden werden selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung für unzulässig erklärt.

2.10 Entwässerung

Entsprechend den Vorgaben des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen und nicht gewerblich genutzten Parkplatzflächen auf den Grundstücken zu versickern. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Oberflächen und Straßenflächen ist in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Drei Linden“ oder in der vorhandenen Stichstraße bzw. in den öffentlichen Regenwasserableitungsgraben entlang der Westgrenze des Baugebietes einzuleiten. Die Entwässerung der neuen Behelfszufahrt erfolgt in den Graben an der Westgrenze.

Für diese Festsetzungen werden die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Deckblattbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergänzt. Gleichzeitig entfallen die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB) für den Deckblattbereich.

Nach derzeitigem Stand der Erschließungsplanung ist vorgesehen das anfallende Schmutzwasser der Kanalisation in der Stichstraße zuzuführen. Das Schmutzwasser der Waschanlage soll über einen Koaleszenzabscheider geführt werden.

2.11 Hochwassergefährdung

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor. Jedoch werden die Planflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Diese HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen, wie etwa Brücken oder Durchlässen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf eine Kennzeichnung des HQextrem verzichtet, da das gesamte Plangebiet vom HQextrem betroffen ist. Eine nachrichtliche Übernahme zu „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG“ wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Im hochwassergefährdeten Gebiet (HQextrem) sind bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst gebaut werden müssen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen so zu errichten oder betreiben sind, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass die private Hochwasservorsorge in der Eigenverantwortung des Bauherrn liegt.

Die Bebauung eines hochwassergefährdeten Gebiets (HQextrem) für gewerbliche Nutzungen wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der bereits bauplanungsrechtlich zulässigen Bebauung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, der Nachfrage nach Gewerbeflächen, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

2.12 Sonstige Inhalte der Änderung

Alle anderen, nicht von dieser Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten mit dieser Änderung unverändert weiter.

Ferner werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch Hinweise in Bezug auf Brandschutz, Hochwasserschutz, Altlasten, Grundwasser, 110-kV-Leitungen, Geotechnik, Denkmalschutz, Bahnstrecke der DB, Sonderlandeplatz Offenburg, Niederschlagsentwässerung, Artenschutz, Sichtfelder und Kataster ergänzend aufgenommen. Da die Gewerbeflächen nicht unmittelbar mit der bestehenden Erschließungsstraße „Drei Linden“ verbunden sind und ein drei-achsiges-Müllfahrzeug nicht auf der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Grundstück Flst.Nr. 7583/5) wenden kann, wird zudem der Hinweis zur Abfallwirtschaft in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Abfälle an einer erreichbaren öffentlichen Erschließungsstraße bereit zu stellen sind.

Darüber hinaus wurde eine nachrichtliche Übernahme in Bezug auf Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG aufgenommen

und die Pflanzliste entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanungsbüros Faktorgrün geändert.

Des Weiteren wurde außerhalb des Deckblattbereichs ein Sichtdreieck von der geplanten Behelfszufahrt zur Straße „Drei Linden“ auf Empfehlung des Polizeipräsidiums Offenburg aufgenommen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist das dargestellte Sichtdreieck von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten. Das Sichtdreieck wurde mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h berechnet. Da das Sichtdreieck außerhalb des Plangebiets liegt, handelt es sich nicht um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung, sondern um einen Hinweis.

3 VERFAHREN

3.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der umliegenden Bebauung des Gebietes von Maßnahmen der Innenentwicklung gesprochen werden. Damit entspricht die Planung den Zielen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind auch bezüglich folgender Kriterien gegeben: Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt im rechtskräftigen Bebauungsplan für den vorliegenden Deckblattbereich ca. 18.880 m². Mit der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung wird eine zulässige Grundfläche von ca. 18.670 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird demnach um ca. 200 m² reduziert. Somit wird die Schwelle der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 20.000 m² für § 13a-Verfahren nicht überschritten. Ebenso stehen derzeit keine weiteren Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden sollen, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Auch wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten. Bei der vorliegenden Planung werden zudem die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 BImSchG beachtet. Kein Betrieb nach § 50 BImSchG ist von der Planung betroffen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die überplante Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Die Änderung kann daher als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung ist der im zweistufigen Regelverfahren aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1“ mit Rechtskraft vom 21.01.2006.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Aufgrund der Komplexität der Planung insbesondere in Bezug auf den Artenschutz, die unmittelbar angrenzende BAB A5 und die durch das Plangebiet verlaufende 110kV-Freileitung wurde eine fakultative frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 12

3.2 Verfahrensschritte

- 18.03.2019 Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg fasst für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ den Aufstellungsbeschluss. Der vorgelegte Vorentwurf wird gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.
- 08.04.2019 - 10.05.2019 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- 08.04.2019 - 10.05.2019 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- 26.09.2019 Der vorgelegte Entwurf wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.
- 14.10.2019 - 18.11.2019 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- 14.10.2019 - 18.11.2019 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- 19.12.2019 In der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg werden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB wird kein Umweltbericht erstellt. Es wurden jedoch durch das Landschaftsplanungsbüro Faktorgrün aus Freiburg die Umweltbelange in einem sog. Umweltbeitrag erarbeitet und als gesonderter Bestandteil dieser Begründung beigefügt. Der Umweltbeitrag zeigt für die Schutzgüter Boden und Grundwasser nachteilige Auswirkungen mit geringem Flächenumfang auf. Weiter umweltrelevante Schutzgüter sind nicht nachteilig betroffen.

BEGRÜNDUNG

Das Landschaftsplanungsbüro Faktorgrün hat zudem eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb wurden im Frühjahr 2019 spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurden CEF-Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse, der Kreuzkröte und des Flussregenpfeifers formuliert, die als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Alle im Gutachten von Faktorgrün beschriebenen Maßnahmen wurden im Spätsommer 2019 umgesetzt. Am 08.08.2019 erfolgte die Bauabnahme der Maßnahmen zum Artenschutz (CEF) durch den Artenschutzgutachter / Faktorgrün. In den darauf folgenden Tagen wurde die Umsiedlung der Eidechsen durchgeführt. Bauabnahmeprotokoll und der Schlussbericht zur Umsiedlung von Mauereidechsen vom 12.11.2019 werden noch 2019 dem Amt für Umweltschutz vorgelegt. Die Hinweise in Bezug auf die CEF-Maßnahmen bleiben zur Dokumentation Gegenstand des Bebauungsplans.

Die vorliegenden Planungen dienen in erster Linie der besseren Ausnutzung der Grundstücke. 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 Raum Offenburg als regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt von einer positiven Wirkung auszugehen.

5 KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca. 26.670 m ²
Öffentliche Straße	ca. 840 m ²
Privatstraße (neue Behelfszufahrt Autobahn)	ca. 2.120 m ²
Unbefestigter Wirtschaftsweg (alte Behelfszufahrt Autobahn)	ca. 160 m ²
Wassergraben (alte Behelfszufahrt Autobahn)	ca. 130 m ²
Versorgungsflächen	ca. 120 m ²
Geltungsbereich	ca. 30.040 m²

Offenburg, den

.....
Martin Holschuh
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser