

**BEBAUUNGSPLAN
„AM FRIEDHOF“
BOHLSBACH**

**ZUSAMMENFASSENDER
ERKLÄRUNG**

STADT OFFENBURG

09.10.2017

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

301.3110.26.2-13

Bebauungsplan „Am Friedhof“ Stadtteil Bohlsbach Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlage

Entsprechend §10 Abs.4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser soll dargelegt werden, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist ausführlich im Umweltbericht beschrieben. Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bohlsbach und ist teilweise bereits mit Gebäuden und Lagerflächen eines bestehenden Betriebs bebaut. Die restlichen Flächen sind hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie ein Teilbereich des Bohlsbacher Friedhofs. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Untersuchung ergab für das Schutzgut Boden eine hohe Beeinträchtigung, da insbesondere durch Versiegelung und Überbauung ertragreiche Ackerböden dauerhaft verloren gehen. Beeinträchtigungen der übrigen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf und Filter und Pufferwirkungen) können jedoch minimiert bzw. kompensiert werden. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt sind aufgrund der Vorbelastungen in nur geringem bis mittlerem Ausmaß vorhanden. Da ein Ausgleich im Gebiet jedoch nicht in ausreichendem Maße erfolgen kann, wird eine externe bereits naturschutzfachlich aufgewertete Fläche aus dem städtischen Ökokonto (Maßnahme Nr. 0015 auf Flurstück Nr. 3023 der Gemarkung Griesheim) herangezogen.

Im Westen ragt das Planungsgebiet in das FFH-Gebiet Nr. 7513-341 „Untere Schutter und Unditz“ und das hier annähernd deckungsgleiche EU-Vogelschutzgebiet Nr. 7413-441 „Kamm bach-Niederung“ hinein. Die dazu vorgenommene „Vorprüfung zur Natura 2000 Verträglichkeit“ kam zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf die Gebiete kaum zu erwarten sind, da in diesem kleinen Bereich an der Schutzgebietsgrenze die wertgebenden Lebensräume gem. FFH-Richtlinie nicht vorhanden sind. Die Eingriffe in dieses Schutzgut, wie auch die Eingriffe in das Landschaftsbild können durch die Neupflanzung von Bäumen kompensiert werden. Der Grundwasserkörper stellt innerhalb eines großen regionalen Grundwasserschonbereichs mit relativ hoch stehendem Grundwasser und geringen Deckschichten ein hochempfindliches Schutzgut dar. Die Eingriffe hinsichtlich der Grundwasserneubildung können durch die Anlage von Retentions- bzw. Versickerungsflächen minimiert werden. Alle übrigen Schutzgüter erfahren keine oder nur geringfügige Beeinträchtigungen.

Mit der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft bis auf den Wegfall hochwertigen Ackerbodens ausgeglichen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Über die Anregungen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen hat der Gemeinderat mit Beschlüssen vom 18.05.2009, 26.07.2010, 20.12.2010 und 09.10.2017 entschieden.

Die grundsätzliche Ablehnung des Baugebiets zur Verhinderung der Beeinträchtigung der Landschaft, vorgetragen durch den Naturschutzverband BUND, wurde mit

dem Hinweis auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zurückgewiesen. Die vom BUND befürchtete Störung der Friedhofsruhe wird durch die Beschränkung des Störgrades mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets und durch die Wahrung eines angemessenen Abstands zwischen Friedhof und Gewerbefläche minimiert. Die von benachbarten Landwirten und dem Landwirtschaftsamt vorgetragene Befürchtung von Behinderungen in der Ausübung der Landwirtschaft durch Beschwerden gegen Lärm- und Geruchsbelästigungen durch heranrückende Wohnnutzung wurde durch Ausschluss der Wohnnutzung in einem Teil des Gewerbegebiets (GE 2) berücksichtigt. Die raumordnerischen Bedenken gegen eine allgemeine Gewerbeentwicklung im Außenbereich und der Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplans (M) konnten durch die Festsetzungen zur Einschränkung der zulässigen Gewerbenutzung ausgeräumt werden. Die aus wasserwirtschaftlicher Sicht (AZV, Landratsamt) geforderte Gesamtkonzeption einer naturnahen Regenwasserbeseitigung wurde auf die nachfolgende Vorhabensgenehmigung verlagert, da das Bebauungsplangebiet lediglich einen einzelnen, derzeit erschlossenen Gewerbebetrieb beinhaltet.

Begründung für die Planungsentscheidung

Die Standortwahl für Baugebiete wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - getroffen und begründet. Die verbindliche Bauleitplanung – wie hier der Bebauungsplan "Am Friedhof" – ist an diese Wahl durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.3 BauGB gebunden.

Die Sicherung und Erweiterung des ortsansässigen Betriebs wird als notwendig und städtebaulich vertretbar bewertet. Durch die Verlagerung der störintensiveren Betriebs- teile an weniger empfindliche Standorte kann der Verbleib des Betriebskerns am ursprünglichen Standort ermöglicht werden. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen im Stadtteil nicht.

Der Umweltbericht zeigt, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation ein großer Teil der Beeinträchtigungen ausgeglichen werden kann. Verbleibende Defizite sind entweder unerheblich, oder sie unterliegen, wie im Falle des Verlusts der landwirtschaftlichen Flächen, der planerischen Abwägung. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind Bestandteil des städtebaulichen Konzepts für das Baugebiet und erhalten durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan allgemeine Rechtsverbindlichkeit.

Die Umweltprüfung und der Beteiligungsprozess belegen, dass die Bebauungsplanung zum Baugebiet "Am Friedhof" den Anforderungen an eine gerechte Abwägung aller Belange im Sinne des § 1 BauGB entspricht.

Offenburg, den 12.10.2017

Leon Feuerlein
Leiter der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung