

**Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 14**

**„BREITFELD“**

**STADTTEIL BOHLSBACH**

**- ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG -  
(§ 10a BAUGESETZBUCH)**

**STADT OFFENBURG**

**12. September 2023**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1  
301.3110.263.11-14**

## Inhalt

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans.....	2
2. Ablauf des Verfahrens.....	3
3. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (2009).....	5
3.1.1 Planungskonzeption zum Aufstellungsbeschluss.....	5
3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	5
3.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange..	7
3.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (2010).....	8
3.2.1 Planungskonzeption zum Offenlagebeschluss.....	8
3.2.2 Offenlage .....	8
3.2.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange..	14
3.3 Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (2022) .....	15
3.3.1 Planungskonzeption zum Beschluss der erneuten Offenlage (2022)....	15
3.3.2 Erneute Offenlage des Bebauungsplans .....	15
3.3.3 Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	16
4. Berücksichtigung der Umweltbelange .....	17
5. Prüfung und Abwägung von Planungsalternativen .....	19

### 1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

Die Wiederverwendung von Bodenaushub sowie Materialien aus dem Hoch- und Tiefbau ist im Hinblick einerseits auf die seit langem intensive Bautätigkeit in der Region und andererseits auf die für die Ziele Nachhaltigkeit und Klimaschutz hohe Relevanz eines schonenden Umgangs mit natürlich Ressourcen von steigender Bedeutung. Seit dem 1. Januar 2020 muss, in Umsetzung europarechtlicher Vorgaben, gemäß § 14 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz die Wiederverwertung mineralischer Abfälle min. 70 Gewichtsprozent der Gesamtmenge betragen. Zur Umsetzung dieser Vorgabe sind entsprechende Einrichtungen zum Baustoffrecycling erforderlich, wie die geplante Anlage im Bereich Breitfeld. Durch eine ortsnahe Recyclinganlage können zudem umfangreiche LKW-Transportfahrten zu weiter entfernt liegenden Anlagen vermieden werden.

Das in Bohlsbach ansässige Unternehmen Lorenz Burgert GmbH Fuhr- u. Baggerbetrieb signalisiert seit bereits längerer Zeit gegenüber der Stadtverwaltung zusätzlichen Flächenbedarf. Benötigt wird insbesondere ein Standort für den Betrieb einer

Recyclinganlage für Erdaushub und Bauschutt sowie die damit in Verbindung stehenden, temporären Lagerflächen. Als Betreiber ist die zur Unternehmensgruppe gehörende BAO Baustoff-Aufbereitungsanlage Offenburg GmbH (nachfolgend: BAO) vorgesehen. Die Errichtung der Anlage an den bestehenden Standorten des Unternehmens ist nach fachlicher Prüfung nicht möglich.

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

Ziele der Planung sind:

- die Bereitstellung von Flächen für die Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt, auch hinsichtlich des hohen Anfalls dieser Materialien aufgrund der starken Bautätigkeit in der Region;
- die Förderung einer dezentralen Einrichtung der Kreislaufwirtschaft insbesondere für den Ressourcen- und Klimaschutz, auch in Vermeidung von langen Transportwegen;
- die Sicherung und die perspektivische Schaffung von Arbeitsplätzen im potentiell planungsbegünstigten Unternehmen und die Stärkung der mittelständigen Wirtschaft;

## 2. Ablauf des Verfahrens

Der Bebauungsplan „Breitfeld“ wird im Regelverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung gem. §§ 2-10 BauGB aufgestellt. Im Vorfeld wurde die geplante Nutzung als Darstellung in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg übernommen.

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

Vorberatung zu den in der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der erneuten Offenlage und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss.	14.03.2022
Der Gemeinderat behandelt die in der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.	11.04.2022
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).	16.05.2022 bis 29.06.2022
Vorberatung Satzungsbeschluss im Planungsausschuss.	03.05.2023
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).	24.07.2023

Folgende Fachgutachten wurden ergänzend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu dessen fachlicher Qualifizierung erstellt:

- Staubentwicklung und Staubimmissionsprognosen einschließlich der Untersuchung der Wechselwirkungen der geplanten Staubschutzwälle mit dem Kleinklima, iMA Richter & Röckle, 2010-12
- Landwirtschaftliches Kurzgutachten, Kleineke-Borchers, 2011
- Staubimmissionsprognose, Büro Dr. Dröscher, 2015
- Anwaltliche Stellungnahme zur planungs- und immissionsschutzrechtlichen Einordnung der Ergebnisse der Staubimmissionsprognosen, Sparwasser und Heilshorn Rechtsanwälte, 2015
- Umweltbericht (Entwurf), Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle, 2019
- Artenschutzgutachten (Entwurf), Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle, 2019
- Schalltechnische Untersuchung, Büro Dr. Dröscher, 2021
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, bhmp Bruchsal, 2021

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden zusammenfassend die eingebrachten Einwendungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage und der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie die Art und Weise wie mit diesen Einwendungen umgegangen wurde, dargestellt. Zum besseren Verständnis wird im Vorfeld jeweils die – sich in der 15-jährigen Verfahrensdauer weiterentwickelnde – Planungskonzeption dargelegt.

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (2009)

##### 3.1.1 Planungskonzeption zum Aufstellungsbeschluss

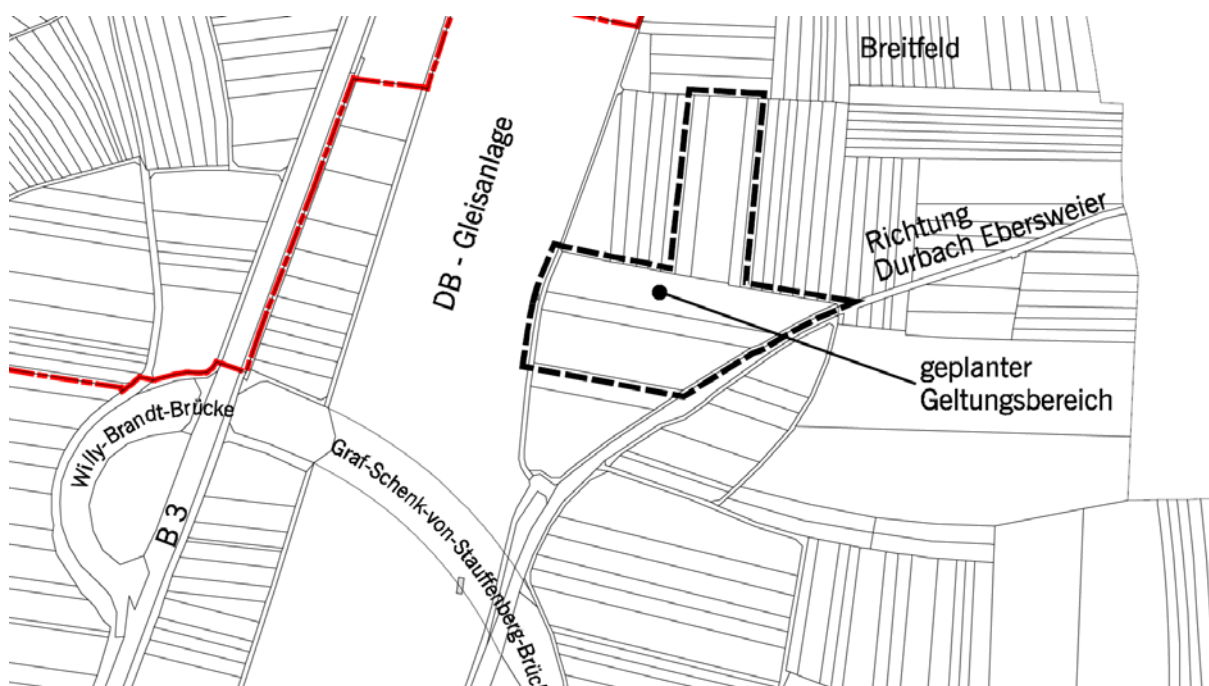


Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (2009)

Das ca. 3 ha große Plangebiet im Norden der Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke wurde stark definiert durch die Feststellung der Flächenverfügbarkeit innerhalb der im Flächennutzungsplan im Gewinn Breitfeld bereits dargestellten. Eine abschließende Planungskonzeption für das Gebiet war noch nicht Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

##### 3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der vom 30. März 2009 bis zum 24. April 2009 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 31 Stellungnahmen abgegeben.

Zum Bebauungsplan "Breitfeld" gingen 31 Schreiben von Bürgern aus Durbach, Durbach-Ebersweier und Bohlsbach ein, die Bedenken gegen die Planung und hierbei insbesondere zu folgenden Aspekten erheben:

1. Verschlechterung der Wasser- und Bodenqualität, Gefährdung der Gesundheit
2. Qualitätsminderung und wirtschaftliche Einbußen bei der Vermarktung des Obstes
3. Verschärfung von Frostgefahr und Pilzbefall der Obstanlagen durch geplanten

## Erdwall

4. Wertminderung der Nachbargrundstücke, Minderung des Wohnwerts
5. Verkehrsbelastung der K 5243 durch LKW
6. Verschandelung von Natur und Landschaft und Entwertung der Naherholungs- und Tourismusregion
7. Eingriff in intakte Naturlandschaft, Beeinträchtigung des Lebensraums von Tieren
8. Eingriff in wertvolle Ackerböden
9. Herunterspielen der Umweltbelastung im "Scoping-Papier"
10. Vorschlag von Alternativstandorten

Die Stadt Offenburg hat sich im folgenden Verfahren bis zum Offenlagebeschluss im Jahr 2010 mit den o.g. Einwendungen intensiv auseinandergesetzt und zur planerischen Lösung u.a. auch verschiedene Fachgutachten beauftragt.

Zu 1 und 4: In den bebauten Gebieten der umliegenden Ortschaften zu keiner Beeinträchtigung im Sinne der TA Luft kommt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass schädliche Einwirkungen oder eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner in Bohlsbach, Ebersweier und Durbach durch die Anlage oder Auswirkungen auf die dortige Wohnqualität ausgeschlossen werden können. Die befürchtete Verschlechterung der Boden- und Wasserqualität ist ebenfalls auszuschließen, da nur die Lagerung und Behandlung von unbelastetem Erdaushub und Bauschutt zulässig ist. Nähere Regelungen erfolgen hierzu im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Zu 2 und 3: Die geforderten Fachgutachten zur Entstehung und Wirkung von Stäuben, möglicher Minderungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von deren Wirkungen auf das Kleinklima sowie zu den Auswirkungen auf landwirtschaftliche Produkte wurden im weiteren Verfahren erstellt und in den Entwurf des Bebauungsplans integriert, um dem Eintritt dieser Problematiken entgegenzuwirken. Die Einwendung wurde berücksichtigt.

Zu 5: Eine wesentliche Verkehrszunahme auf der Kreisstraße K 5243 durch die geplante Anlage war anhand der Prognose für die Zunahme an LKW-Verkehr nicht zu erwarten. Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Zu 6 und 7: Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche, obstbauliche Nutzung, der benachbarten Bahnanlagen und Kreisstraße kann bei dem Plangebiet nicht von einer intakten Naturlandschaft oder klassischem Naherholungsgebiet oder Tourismusgebiet ausgegangen werden. Aufgrund der starken anthropogenen Nutzung bestand diese Einschätzung auch für den Naturschutz, dieser Sachverhalt wurde im weiteren Verfahren auch in Abstimmung mit der sich verändernden Rechtslage vertiefend geprüft. Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Zu 9: Bei der frühzeitigen Beteiligung wurden ein Scoping-Papier vorgelegt, das noch keine Untersuchung zu den Umweltbelangen im eigentlichen Sinn darstellt, sondern dazu dient, den Untersuchungsrahmen für die erforderlichen Fachgutachten und Untersuchungen, insbesondere für den Umweltbericht, festzulegen. Eine Umweltprüfung wurde im weiteren Verfahren durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

Zu 8 und 10: Die Ablehnung betrifft die Standortwahl, die im Rahmen des Flächennutzungsplans beschlossen wurde. Die Standortalternativenprüfung sowie die darauf aufbauende Auswahlentscheidung, die bereits bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ein zentrales Thema in der Rezeption dieser Planung war, und bei allen Beteiligungsschritten erneut stark thematisiert wurde, wird in Kapitel 5

der zusammenfassenden Erklärung dargelegt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Belange, die für die Errichtung der geplanten Nutzung im Plangebiet sprachen, die Gründe für den Erhalt der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche überwogen. Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

### **3.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise wurden im folgenden Bebauungsplanverfahren gefolgt und in der Planung berücksichtigt:

- Ausgehend von der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen wurde ein Hinweis auf die Meldepflicht gemäß § 20 DSchG bei zufälligen Funden, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze oder Bodenfunde aufgenommen.
- Das Straßenbauamt im Landratsamt Offenburg wies auf die Lager außerorts an einer Landesstraße, die damit verbundenen allgemeinen gesetzlichen Regelungen und die potentielle Erforderlichkeit einer für den Vorhabenträger kostenpflichtigen Linksabbiegespur hin. Die Anregungen wurden berücksichtigt und der verwaltungsübergreifende Austausch diesbezüglich – mit wechselnden planerischen Lösungen – diesbezüglich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens fortgeführt.
- Der Hinweis des Elektrizitätswerk Mittelbaden auf das Fehlen von Versorgungseinrichtungen und der für ihn bestehenden Kostenpflicht ihres Baus wurden an den betroffenen Vorhabenträger weitergegeben.
- Die Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.
- Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Offenburg auf die Unterrichtungspflicht bei der Wahrnehmung ungewöhnlicher Färbungen oder Gerüche im Zuge von Erdarbeiten wurde ein entsprechender Hinweis in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.
- Der Hinweis der DB Services Immobilien GmbH, Karlsruhe auf die Verpflichtung die Bahnrichtlinie 882 bei Bauvorhaben im Plangebiet anzuwenden wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Das Amt für Landwirtschaft sprach sich aufgrund der erwarteten Staubbelastungen sowie der vermuteten Auswirkungen von Wällen auf das Kleinklima (Kälteseen) grundsätzlich gegen den Standort aus und forderte einen fachgutachterlichen Beleg für die Machbarkeit des Projekts bei gleichzeitiger Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen des Projekts und forderte eine erneute Standortsuche. Diese Bedenken wurden, in vergleichbarer Weise, ebenfalls durch die Gemeinde Durbach (Beteiligung der Nachbargemeinden) sowie dem Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V., Achern und dem Obstgroßmarkt Mittelbaden, Oberkirch als Träger privater Belange vertreten.

Die fundierte Ermittlung des Standorts „Breitfeld“ erfolgte mit der vorangegangenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans. 2010 wurde in Reaktion auf die Stellungnahmen bezüglich des Standorts nochmals eine umfangreiche Standortalternativenprüfung, bei der jedoch im Ergebnis auch kein besser geeigneter Standort ermittelt werden konnte. Somit wurde insbesondere bei der grundsätzlichen Flächeninanspruchnahme von für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen und bei der grundsätzlichen Standortentscheidung von Seiten der Stadt Offenburg der Einwendung nicht gefolgt. Die geforderten Fachgutachten zur Entstehung und Wirkung von Stäuben, möglicher Minderungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von deren Wirkungen auf das Kleinklima sowie zu den Auswirkungen auf landwirtschaftliche Produkte wurden im weiteren Verfahren erstellt und ihre Ergebnisse berücksichtigt.

Über die Behandlung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde, entsprechend der hier zusammengefassten Darlegung, durch den Gemeinderat am 29. März 2010 entschieden.

### 3.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (2010)

#### 3.2.1 Planungskonzeption zum Offenlagebeschluss

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht dem im Vorjahr 2009 getroffenen Aufstellungsbeschluss. Festgesetzt wurde als Art der baulichen Nutzung flächenhaft ein Sondergebiet für die Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bau-schutt. Die Errichtung hochbaulicher Anlagen war mit wenigen Ausnahmen (z.B. Personalraum) nicht zulässig. Grundsätzlich war die Anlage von bis zu sechs Meter hohen Wällen und eine Randeingrünung für die Umgrenzung fast des gesamten Geltungsbereichs mit Ausnahme der Zufahrt vorgesehen.

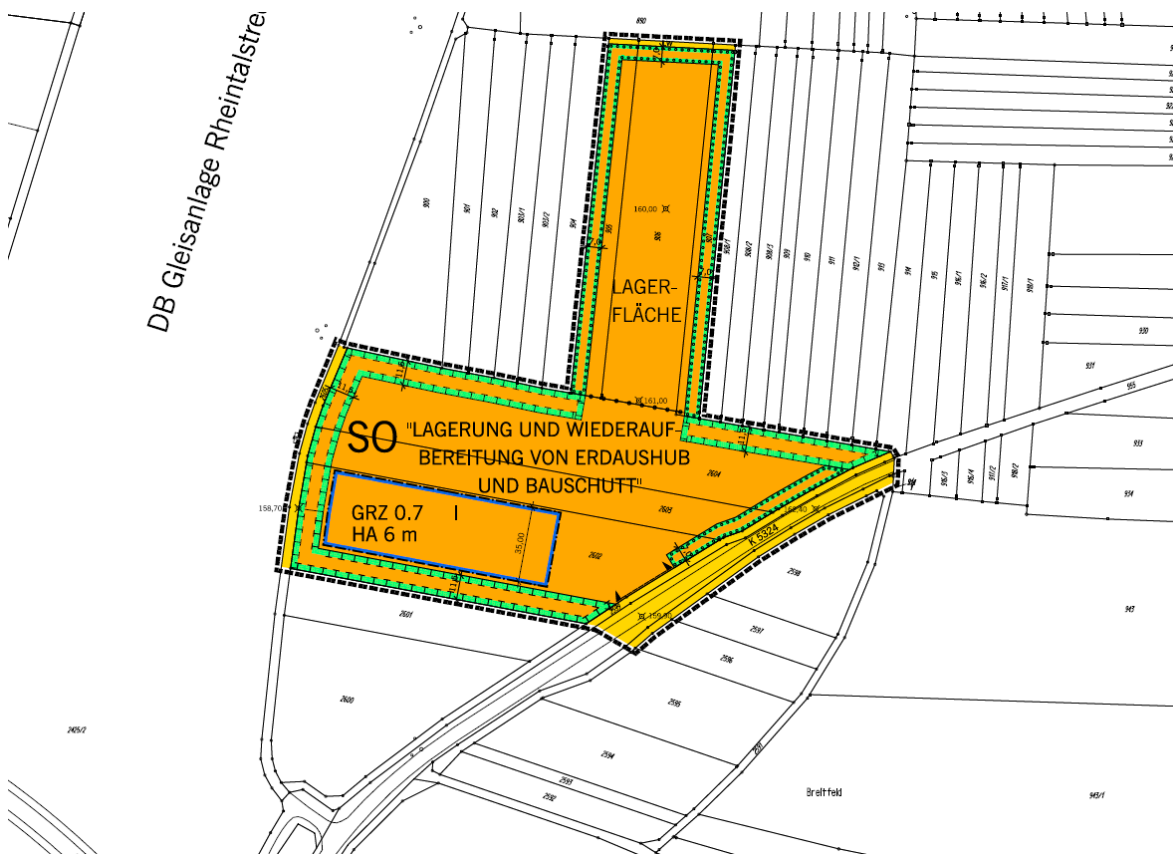


Abb. 2 Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans zum Stand des Offenlagebeschlusses (2010)

#### 3.2.2 Offenlage

Im Rahmen der vom 19. April 2010 bis zum 20. Mai 2010 durchgeführten Offenlage gingen insgesamt 852 Einwendungen aus der Öffentlichkeit ein. Eine Vielzahl der Einwendungen ist zwei Sammelschreiben zuzuordnen. Das Sammelschreiben 1 wurde von insgesamt 136 Personen eingereicht, das Sammelschreiben 2 von insgesamt 664 Personen, überwiegend aus Offenburg sowie auch zu hohem Anteil aus

der Nachbargemeinde Durbach. Die Einwendungen sind den nachfolgend dargestellten Themenbereichen zuzuordnen.

### Landwirtschaft

Folgende Einwendungen wurden im Themenbereich „Landwirtschaft“ vorgebracht:

1. Beeinträchtigung bzw. Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen, insbesondere des Erwerbsobstbaus, im Umkreis des Vorhabens durch Staubbelastung und Verschattung, und Beeinträchtigung der Vermarktbarkeit landwirtschaftlicher Erzeugnisse;
2. Forderung einer Beweissicherung, Forderung der Klärung der Haftung bei Mindererträgen in der Landwirtschaft;
3. Verlust von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft.

Folgender Umgang wurde von Seiten der Stadt Offenburg zusammenfassend mit den vorgenannten Einwendungen gewählt.

zu 1a: Die die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen und somit in die Abwägung einzustellen. Aufgrund der in Kapitel 1 aufgeführten Planungsziele und des Fehlens einer besseren Standortalternative (s. Kapitel 5) werden ca. 2,8 ha überwiegend ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen im Plangebiet umgenutzt. Für die Durchführung von Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden weitere, 1,23 ha aktuell landwirtschaftlich genutzter Fläche außerhalb des Plangebiets herangezogen – aufgrund des fachlich erforderlichen räumlichen Zusammenhangs zum Eingriffsort ist dies v.a. für mehrere CEF-Maßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen wurde ergriffen, um diesbezüglich die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren:

- Verortung von CEF-Maßnahmen insbesondere für die Mauereidechse im Bereich der Wallanlage;
- Mehrheitliches Heranziehen von Waldrefugien im Stadtwald Offenburgs für den Eingriffsausgleich nach BauGB;
- Reduzierung der Betroffenheit dritter Landwirte durch den Einsatz ausschließlich städtischer Flächen und solcher im Eigentum des Vorhabenträgers;

In der Gesamtschau und vor allem auch unter Würdigung des Fehlens besser geeigneter Standortalternativen wird empfohlen am vorgeschlagenen Standort festzuhalten und dem Belang der Landwirtschaft hinter die planungsbegünstigten Belange zurückzustellen.

zu 1.b: Seitens der Öffentlichkeit wurde in hohem Maß die potentielle Betroffenheit der das Plangebiet im vergleichsweise weiten Umkreis umgebenden, landwirtschaftlichen Flächen von Staubimmissionen, die deren Nutzwert für die Landwirtschaft, insbesondere für den Obstbau, in erheblichem Maß mindern würden, angeführt.

Das diesbezüglich 2011 erstellte landwirtschaftliche Gutachten baute auf dem vorangehenden Staubgutachten des Gutachter iMA Richter & Röckle (2010-12) auf. Es kam zum Ergebnis, dass auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken unter bestimmten meteorologischen Bedingungen und bei Annahme einer bereits bestehenden erheblichen Vorbelastung aus anderen Quellen auch bei einer Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft sichtbare Verunreinigungen von Kirschen, die eine Vermarktung der Früchte erschweren sowie mögliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf, nicht auszuschließen sind. Das landwirtschaftliche Gutachten kam auch zum

Ergebnis, dass mit verschiedenen Beschränkungen diese Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Auf Basis der Ergebnisse des landwirtschaftlichen Gutachtens hat die Fa. BAO ihr Betriebskonzept in der Folge noch einmal überprüft und der Stadt Offenburg Ende 2014 und im Jahr 2015 ein modifiziertes Betriebskonzept vorgelegt, in dem das Plangebiet nach Süden arrondiert und der nördliche Sporn entnommen wurde. Durch die Organisation der Nutzungen nach den zu erwartenden Staubimmissionen, Minderungsmaßnahmen im Betrieb und die Errichtung von Staubschutzwällen werden die Immissionen deutlich reduziert. Eine Reduzierung des Materialumschlags oder das Einhalten von „Brecherpausen“ sind für das Unternehmen jedoch nicht im Betrieb darstellbar. Die auf dieser Konzeption aufbauende Staubimmissionsprognose, die auf einem konservativen Ansatz mit für die Staubeinstehung ungünstigen Rahmenbedingungen beruht, des Büros Dr. Dröscher (2015) kommt zum Ergebnis, dass hierbei die gesetzlichen Staubgrenzwerte der TA Luft eingehalten werden können. Einschränkungen bei der Vermarktbarkeit des Obstes auf Teilflächen der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke konnten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Sparwasser & Heilshorn zur planungsrechtlichen Wertung des Sachverhalts kommt diesbezüglich zu der Einschätzung, dass auf die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke einwirkende Staubimmissionen unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte der TA Luft und damit in einem Bereich liegen, den der Gesetzgeber für die Betroffenen als zumutbar und als hinzunehmen erachtet.

Darüber hinaus wurde auch die Errichtung von Staubschutzwällen aufgrund vielfach geäußerter Befürchtungen zu Auswirkungen auf das Mikroklima insbesondere durch die Förderung Spätfrostereignisse begünstigender „Kaltluftseen“ fachgutachterlich geprüft und diese Problematik durch Vermeidungsmaßnahmen gelöst. Aufgrund der zu erwartenden nächtlichen Luftströmungen ausschließlich Dämme mit Süd-Nord- bzw. Südwest-Nordost-Ausrichtung durch den Bebauungsplan ermöglicht, im Osten und Westen stattdessen eine winddurchlässige Buschbepflanzung eingesetzt. Von punktuellen, temporären Erhebungen im Gebiet („Bauschuttberge“) sind keine klein-klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Eine nachteilige Betroffenheit der umliegenden bebauten Gebiete in Bohlsbach, Ebersweier und Windschlag konnte nicht nachgewiesen werden.

Die abschließende, ggf. über die Lösung der Thematik im Bebauungsplan hinausgehende Festlegung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Die Einwendungen wurden umfassend fachgutachterlich und planungsrechtlich behandelt, im Fazit ist für Flächen außerhalb des Plangebiets keine Belastung durch Stäube zu erwarten, bei welcher die Grenzwerte der TA Luft, d.h. die Zumutbarkeitsschwelle, überschritten werden. Eine Verschmutzung von Obst im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets mit potentiell nachteiligen Auswirkungen auf ihre Vermarktbarkeit ist bei ungünstigen, vglw. seltenen Wetterlagen nicht auszuschließen. Zusammenfassend wird diese Beeinträchtigung jedoch von den für die Planung sprechenden Belangen überwogen.

zu 2: Dieser Sachverhalt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern zivilrechtlich zu klären.

zu 3: Ein Zusammenhang zwischen der Realisierung des Vorhabens und einem möglichen Verlust an Arbeitsplätzen im Bereich des Obstbaus, ist auch hinsichtlich der o.g. Minderungsmaßnahmen spekulativ. Der Einwendung wird nicht gefolgt.

### Umwelt

Folgende Einwendungen wurden im Themenbereich „Umwelt“ vorgebracht:

1. Fehlen einer artenschutzrechtlichen Einschätzung;
2. Belastung von Grund- und Trinkwasser durch Versickerung von Schadstoffen durch Lage im Wasserschutzgebiet;
3. Beeinträchtigung des Landschaftsbilds;
4. Lärmbelastung;
5. Gesundheitliche Belastung durch Staub, u. a. in benachbarten Wohngebieten
6. Beeinträchtigung des Kleinklimas und des Luftmassenaustauschs;
7. Fehlerhaftigkeit des iMA-Gutachtens in Bezug auf Anzahl von Messpunkten und Schlussfolgerungen, sowie fehlende Berücksichtigung der zu erwartenden Bauschuttberge im Gutachten;
8. Fehlende Kontrolle der Zusammensetzung des Bauschutts und der Umsetzung von Auflagen.

Folgender Umgang wurde von Seiten der Stadt Offenburg zusammenfassend mit den vorgenannten Einwendungen gewählt.

Zu 1: Die Belange des Artenschutzes wurden zwischen 2009 und 2021 mehrfach durch faunistische Kartierungen im Gelände überprüft und nachfolgend fachgutachterlich bewertet. Aus diesen Ergebnissen wurden CEF-Maßnahmen entwickelt, deren Durchführung im Vorfeld der Realisierung eines durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereiteten Vorhabens die dauerhafte ökologische Funktion für die betroffenen Arten in diesem räumlichen Kontext gewährleistet. Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Zu 2: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitfeld“ liegt innerhalb der Schutzzone III B des nach § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Wasserschutzgebiets „Effentrich“. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 12. Dezember 2002 sind zu beachten, die Anlage ist dort gem. § 5 Nr. 17 der Schutzgebietsverordnung aber grundsätzlich zulässig – diese Klärung ist auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Weitere Vorgaben für den Wasserschutz zum Anlagenbetrieb können im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt werden. Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Zu 3: Neben dem geringen Eigenwert des ackerbaulichen Erscheinungsbilds des Geltungsbereichs wird die Wertigkeit des Landschaftsbilds im Umfeld des Plangebiets weiterhin durch die umgebenden Verkehrsinfrastrukturen bereits vor Durchführung der Planung stark gemindert. Der Belang des Schutzes der Landschaft wird deshalb geringer gewertet als die von der Planung vorteilhaft betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

Zu 4: Die maßgeblichen Immissionswert für Wohngebiet nach der DI-Norm für Schallschutz im Städtebau sowie der TA Lärm jeweils für Wohngebiete werden entsprechend des vorliegenden Schallgutachtens an den nächstgelegenen Punkten im Siedlungsbereich von Bohlsbach, Ebersweier und Windschlag eingehalten. Im Nachtzeitraum ist kein Betrieb vorgesehen. Das Plangebiet ist damit aus schalltechnischer Sicht geeignet, um die am Standort vorgesehene Nutzung zu realisieren, der Einwendung wird nicht gefolgt.

Zu 5: Gesundheitliche Auswirkungen sind, auch im Hinblick auf die Lage des Plangebiets deutlich außerhalb des Siedlungszusammenhangs, nicht erkennbar. Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Zu 6: Auf die diesbezüglichen Ausführungen beim Themenkomplex Landwirtschaft unter Ziffer 1b wird verwiesen.

Zu 7: Eine Fehlerhaftigkeit des Gutachtens, das von einem qualifizierten Fachbüro erstellt wurde, kann nicht erkannt werden. Der Einwendung wird nicht gefolgt.

zu 8: Die Kontrolle der Einhaltung von allen maßgeblichen Grenzwerten, d.h. auch der Zusammensetzung des zu bearbeitenden Bauschutts ist erstrangig Aufgabe des Betreibers einer Anlage, dessen Kontrolle obliegt den jeweiligen Fachbehörden. Die Bewältigung dieser Einwendung kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen.

### Naherholung und Tourismus

Folgende Einwendungen wurden in diesem Themenbereich vorgebracht:

1. Beeinträchtigung der Naherholung, u. a. im Bereich der um das Plangebiet verlaufenden Spazier- und Fahrradwege;
2. Verlust von Arbeitsplätzen in der Tourismusbranche.

Folgender Umgang wurde von Seiten der Stadt Offenburg zusammenfassend mit den vorgenannten Einwendungen gewählt.

Zu 1: Aufgrund der Vorbelastung mit Verkehrslärm und der geringen Wertigkeit des Landschaftsbilds besteht nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Dieser Belang wird somit geringer gewertet als die von der Planung geförderten Belange und der Einwendung nicht gefolgt.

Zu 2: Der Verlust von Arbeitsplätzen in der Tourismusbranche aufgrund der Umsetzung der hier vorliegenden Planung ist spekulativer Natur, auch weil sich das Plangebiet in deutlichem räumlichen Abstand zu den Bereichen mit touristischer Bedeutung in Offenburg und Umgebung befindet. Der Einwendung wird nicht gefolgt.

### Betriebsstandort

Folgende Einwendungen wurden in diesem Themenbereich vorgebracht:

1. Fehlende oder fehlerhafte Standortalternativenprüfung
2. Erforderlichkeit der Ansiedlung des Betriebs in einem Industriegebiet
3. Gefahr der Erweiterung des Betriebsstandorts
4. Folgender Umgang wurde von Seiten der Stadt Offenburg zusammenfassend mit den vorgenannten Einwendungen gewählt.

Zu den Punkten 1 und 2 wird auf die Alternativenprüfung in Kapitel 5 verwiesen. Grundsätzlich kann festgehalten, dass kein für die geplante Nutzung besser geeigneter Standort ermittelt werden konnte und somit der Einwendung nicht gefolgt wird.

zu 3: Eine Erweiterung des Betriebs über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus ist bauplanungsrechtlich nur zulässig, wenn ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt wird, dessen Aufstellung nicht Gegenstand der vorliegenden Planung ist und zudem einer weiteren Beschlussfassung durch den Gemeinderat bedürfte, die aktuell (2023) nicht besteht. Der Einwendung wird nicht gefolgt.

### Städtebau

Folgende Einwendungen wurden in diesem Themenbereich vorgebracht:

1. Forderung der Zulassung einer Produktionshalle;
2. Zersiedelung der Landschaft;

Folgender Umgang wurde von Seiten der Stadt Offenburg zusammenfassend mit den vorgenannten Einwendungen gewählt.

Zu 1: Im zur erneuten Offenlage vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Breitfeld“ sind im Teilbereich 1 des Sondergebiets Gebäude, die der Gebietsnutzung dienen, bis zu einer Grundfläche von je 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, zulässig. Der Forderung zur Zulassung der Errichtung einer Produktionshallen, die der Vermeidung von Staubbelastungen, etc. dienen können, wird somit gefolgt.

Zu 2: Auf die Argumentation zu Naherholung, Zif. 1 und Umwelt, Zif. 3 verwiesen. Ergänzend ist anzumerken, dass es sich hier um eine – von der absoluten Mehrzahl anderer Nutzungen klar abzugrenzende – Sondernutzung handelt, die nun in äußerst begrenztem Maß im Bebauungszusammenhang integrierbar, aber auch an diesem Standort nicht anschlussfähig ist. Die Bedenken bezüglich einer Zersiedelung werden nicht geteilt und der Einwendung wird nicht gefolgt.

#### Verkehr

Folgende Einwendungen wurden in diesem Themenbereich vorgebracht:

1. Zunahme der Verkehrsbelastung;
2. Fehlende Eignung der Infrastruktur, Verkehrsgefährdung;
3. Verschmutzung der Straßen.

Folgender Umgang wurde von Seiten der Stadt Offenburg zusammenfassend mit den vorgenannten Einwendungen gewählt.

Zu 1: Die Kapazität der Kreisstraße K 5324 ist für die Steigerung des Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen. Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Zu 2: Die Details der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über die K 5324 sowie die Wirtschaftswege wurde im Planungsprozess umfänglich mit dem Landratsamt Offenburg als Straßenbulasträger abgestimmt, so dass die Auskömmlichkeit der Erschließung aus die Verkehrssicherheit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet werden konnten. Weiterführende Regelungen folgen ggf. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Zu 3: Mögliche Straßenverschmutzungen durch den Betriebsverkehr sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens, die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

#### Grundstückswertminderung

Folgende Einwendung wurde in diesem Themenbereich vorgebracht:

Befürchtung von Grundstückswertminderung in der Umgebung

Folgender Umgang wurde von Seiten der Stadt Offenburg hierzu gewählt: Eine mögliche Grundstückswertminderung stellt nach der Rechtsprechung keine eigenständige Abwägungsposition dar. Es ist danach lediglich der Grad der faktischen und unmittelbar auftretenden Beeinträchtigungen, die mit dem Bebauungsplan zulässig wären, zu berücksichtigen. Der Verkehrswert bildet zwar einen Indikator für die gegebenen und zu erwartenden Nutzungsmöglichkeiten, hängt jedoch von vielen Faktoren ab. Die faktischen Beeinträchtigungen können durch entsprechende Schutzmaßnahmen minimiert werden. Finanzielle Kompensationsansprüche, die von einer Verschmutzung

der landwirtschaftlichen Produkte bedingt sein können, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### **Fazit**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass negative Auswirkungen auf sonstige Belange, die ggf. aufgrund der Aufnahme der durch den vorliegenden Bebauungsplan „Breitfeld“ vorbereiteten Nutzung entstehen könnten, planerisch bewältigt werden können. Bei einzelnen, angeführten Belangen (z.B. Lärmbelastung für Wohnbebauung, Verkehr) konnte keine erhebliche Betroffenheit festgestellt werden. Für weitere Belange wie bspw. das Landschaftsbild sind das Plangebiet und seine unmittelbar betroffene Umgebung im Kontext der geplanten Nutzung von minderer Bedeutung. In Abwägung aller planungsimmanenten Belange ist festzuhalten, dass die verbleibenden, nachteiligen Betroffenheiten durch die positiv durch den Bebauungsplan berührten Belange der mittelständigen Wirtschaft, der Entsorgung sowie der Sicherung und Entwicklung eines ortsansässigen Unternehmens überwogen werden. Die Anregung, auf die Planung zu verzichten, wird insofern nicht berücksichtigt. Jedoch sind Festsetzungen vorgesehen, um negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern.

Verschiedene Träger privater Belange haben Stellungnahmen vergleichbaren Inhalts vorgelegt (z.B. Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband, Winzergenossenschaft Durbach).

### **3.2.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Verschiedene Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Einwendungen, Anregungen und Hinweise hinsichtlich der sie betreffenden, sektoralen Themen ein, die im weiteren Verfahren behandelt und – soweit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich – als Festsetzung, Hinweis oder nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen wurden. Hierbei ist darauf hinzuweisen – gerade im Hinblick auf die Zeitspanne von mehr als zehn Jahren zwischen der ersten und der erneuten Offenlage des Bebauungsplans – dass diese Inhalte ggf. 2021 zum Beschluss der erneuten Offenlage nicht mehr dem Stand der fachlichen Praxis entsprechen und somit nicht entsprechend der Behördenbeteiligung im Jahr 2010, sondern späteren Abstimmungen aufgenommen wurden.

Weiterhin haben folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden Einwendungen erhoben, die insbesondere die Auswirkungen der Planung auf Landwirtschaft, Natur, Landschaft, Erholung, Verkehr und Immissionsschutz zum Gegenstand hatten:

- BUND, Ortsgruppe Offenburg
- Gemeinde Durbach
- Landwirtschaftsamt, Landratsamt Offenburg

Die Bewältigung dieser Belange im Bebauungsplanverfahren kann Kapitel 3.2.1 entnommen werden.

### 3.3 Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (2022)

#### 3.3.1 Planungskonzeption zum Beschluss der erneuten Offenlage (2022)



Abb. 3 Entwurf des Bebauungsplans zum Beschluss der erneuten Offenlage (2022) sowie zum Satzungsbeschluss und zur Rechtskraft (2023)

2015 hat die BAO eine neue Standortkonzeption für die geplante Anlage vorgelegt, die eine Kompaktierung des Flächenlayouts vorsah. Statt des aufgrund der Flächenverfügbarkeit bedingten Sporns in die Obstbauflächen nach Norden wird das Plangebiet dreieckig nach Süden ausgeformt. Gleichzeitig ist, in Anpassung an die Gutachten zu Staubschutz und Kleinklima, ausschließlich eine zwei bis vier Meter hohe Wallanlage am Nordrand des Plangebiets festgesetzt, bei Erforderlichkeit und Verträglichkeit mit anderen planungsimmanenten Belangen können Wälle jedoch auch an anderer Stelle additiv genehmigt werden. Das Sondergebiet wurde in drei verschiedene Nutzungszonen gegliedert, wobei ausschließlich im Teilbereich 1 nun – entgegen dem Sachstand zur Offenlage des Bebauungsplans 2010 – die Errichtung von Betriebshallen in begrenztem Umfang zulässig ist.

#### 3.3.2 Erneute Offenlage des Bebauungsplans

Die erneute Offenlage des Bebauungsplans „Breitfeld“ wurde vom 9. Mai 2022 bis einschließlich 23. Juni 2022 sowohl online über die Homepage der Stadt Offenburg als auch vor Ort im Bürgerbüro/Bauen des Technischen Rathauses durchgeführt. Es gingen hierbei drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Kritisiert wurden hierbei insbesondere die Auswirkung der Planung auf die Standortentscheidung und die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte aufgrund der Staubbelastung durch die geplante Nutzung. Auch wurde hinterfragt, ob das landwirtschaftliche Gutachten, dessen Zielfruchtsorten Birnen und Kirschen sind, für andere Feldfrüchte (Gemüse, Erdbeeren) überhaupt sachgerecht herangezogen werden kann.

Hinsichtlich der Behandlung der Standortentscheidung wird auf Kapitel 5, bezüglich möglicher negative Auswirkungen von Staub auf die umgebenden, landwirtschaftlichen Flächen auf Kapitel 3.2.2, Themenbereich Landwirtschaft (insb. Ziffer 1b) verwiesen, da hier der Sachstand der einschlägigen Fachgutachten keine inhaltliche Änderung erfahren hat. Ergänzend ist zur anderweitigen Betroffenheit von Staub durch abweichende Zielfruchtsorten anzumerken, dass die planungsrechtliche Einschätzung über die Auskömmlichkeit der Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft auf alle Gruppen acker- oder obstbaulicher Erzeugnisse übertragbar ist.

### **3.3.3 Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Bei der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen 16 Stellungnahmen ein. Neben fachbezogenen Hinweisen haben insbesondere die Gemeinde Durbach und das Landwirtschaftsamt im Landratsamt Offenburg weiterreichende Einwendungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Während das Landwirtschaftsamt insbesondere die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungen durch Staub und Flächeninanspruchnahme erneut hervorhob, wandte sich die Gemeinde Durbach grundsätzlich gegen den Standort aufgrund der von ihr durch die geplante Nutzung erwarteten Staub- und Lärmbelastung, Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion und des Landschaftsbilds sowie Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße. Auch hier wurden keine grundsätzlich neuen Sachverhalte vorgebracht, weshalb wiederum auf die Argumentation und Wertung der Stadt Offenburg zu diesen Belangen in der Offenlage (Kapitel 3.2.2 und 3.2.3) verwiesen wird.

Zusammenfassend kann bezüglich der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung festgehalten werden,

- dass keine Einwendungen erhoben wurden, die grundsätzlich neue Aspekte, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen, erhoben wurden;
- dass keine Einwendungen erhoben wurden, die eine Änderung der Planung und somit eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden oder dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich entgegenstünden.

Die Planungskonzeption sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Beschluss der erneuten Offenlage vom 11. April 2022 wurden in inhaltlich unveränderter Fassung mit wenigen redaktionellen Anpassungen am 24. Juli 2023 durch den Gemeinderat zur Satzung beschlossen.

#### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange der Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 2,9 ha auf.

Der Umweltbericht enthält Angaben über Art und Umfang sowie den Bedarf an Grund und Boden der Planung und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Mensch, und Landschaftsbild sind von untergeordneter Bedeutung bzw. können ohne verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Aufgrund der geplanten Versiegelungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die ausgeglichen werden müssen.

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist aufgrund der geplanten Nutzungsänderung sowie durch bau- und betriebsbedingte Wirkungen ebenfalls betroffen, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Eingriff in die vorhandenen Biotoptypen kann durch die Neuanlage von Feldhecken sowie die Anlage von Streuobstbeständen auf externen Standorten ausgeglichen und kompensiert werden. Der Eingriff in ein im Gebiet vorhandenen, gesetzlich geschütztes Feldheckenbiotop kann durch Gehölzneuanlage innerhalb des Geltungsbereiches funktionsgleich ausgeglichen werden.

Der besondere Artenschutz nach §44 Bundesnaturschutzgesetz wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgehandelt. Für die im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten sowie für Fledermäuse und die Zaun- und Mauereidechse wurde eine Betroffenheit durch die Planung festgestellt. Für diese Arten sind Maßnahmen erforderlich. Im Nachstehenden werden die durchzuführenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. Hinweise übernommen werden:

V-1 Bauzeit: Hinweise zu einer konfliktarmen Baudurchführung

V-2, V-3, V-4, V-5: Maßnahmen und Vorgaben zur Regenwasserversickerung, Begrünung von Sickermulden, Metalloberflächen und versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen

V-6: Hinweis zu Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

V-7: Verwendung heimischer Gehölze

- V-8: Mindestabstand zwischen Zaun und Boden
- V<sub>Art-1</sub>: Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung
- V<sub>Art-2</sub>: Erhalt hochwertiger Habitatbäume
- V<sub>Art-3</sub>: Vergrämung Mauereidechse
- V<sub>Art-4</sub>: Abfang und Umsiedlung Zauneidechse
- V<sub>Art-5</sub>: Bauzeitenbeschränkung Anlage Staubschutzwall

Für die nicht vermeidbaren, verbleibenden negativen Eingriffsfolgen bei den Schutzgütern Boden und Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt ist eine Kompensation in Höhe von 264.368 Ökopunkten erforderlich. Zudem müssen aus Gründen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG Ersatzhabitats geschaffen werden. Hierfür werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

A<sub>Art-1</sub> CEF: Auf dem Flurstück 2598 (Gemarkung Bohlsbach) wird eine Ackerfläche zu einer Streuobstwiese entwickelt. Zusätzlich werden Reisigbündel als Habitatstrukturelemente für die Zauneidechse ausgebracht. Auf dem Flurstück 900 (Gemarkung Bohlsbach) werden Sonderkulturen wie Baumschulen mit Ausnahme einzelner Laubbäume entfernt und intensiv genutzte Ostplantagen extensiviert sowie Reisigbündel ausgebracht. Auf 20% der Fläche werden Heckenstrukturen angepflanzt.

A<sub>Art-2</sub> CEF: Pflanzung von Feldhecken im Geltungsbereich des Bebauungsplans

A<sub>Art-3</sub> CEF: Gehölzanpflanzung auf Staubschutzwall, Entwicklung einer an den Wall angrenzenden Staudenvegetation, Steinschüttungen in Staubschutzwall integrieren

A<sub>Art-4</sub> CEF: Gehölzübertrag des ursprünglichen Bruthabitats in die geplante Heckenstruktur für Mauereidechse und Goldammer

A<sub>Art-5</sub> CEF: Anbringung von Höhlenkästen

A-1: Anlage von Streuobstwiesen - Flurstücke 891 (Bohlsbach), 1066 (Bohlsbach), 1072/1 (Bohlsbach), 1315 (Windschlag), 1600 (Windschlag), 1600/2 (Windschlag)

A-2: Ausweisung von Waldrefugien im Offenburger Stadtwald (10/11 hj, 10/11 h6, 10/11 cV, 1/23p5/0, 1/23 h6/0)

Mit dem vorgesehenen Maßnahmenkonzept erfolgt eine vollständige naturschutzrechtliche Kompensation des geplanten Eingriffes und der besondere Artenschutz gem. BNatSchG wird berücksichtigt.

## 5. Prüfung und Abwägung von Planungsalternativen

Das Plangebiet im Gewann „Breitfeld“ auf der Gemarkung Bohlsbach war bereits vor dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2009 intensiv geprüft worden. Aufgrund der erheblichen Einwendungen im Rahmen der ersten Offenlage des Bebauungsplans „Breitfeld“ (2010) wurden nochmals insgesamt 19 Standortalternativen, unter Einbeziehung in der Öffentlichkeitsbeteiligung benannten Vorschläge, systematisch untersucht. Im Kern zu erfüllende Standortfaktoren waren hierbei eine ebene, zusammenhängende Fläche von min. 3 ha, ein Mindestabstand von 300 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung und eine möglichst intensive Vornutzung der Fläche (Gewerbe-, Bahn- oder Militärbrache, konventioneller Ackerbau, etc.) neben verschiedenen weiteren, beachtlichen rechtlichen und stadt- oder landschaftsplanerischen Aspekten.

In einem ersten Schritt wurden hierbei drei Standorte aufgrund ihrer Inkompatibilität mit den Zielen der Raumordnung, sechs Standorte aufgrund zu geringen Abstands von Wohnbebauung und zwei Standorte aufgrund ihrer unzureichenden Größe ausgeschlossen. Ein Standort war dauerhaft nicht verfügbar.

Somit wiesen sieben verbliebene Standorte keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien, jedoch keine gleichwertige Eignung auf:

- Der Standort nördlich von Griesheim befand sich im räumlichen Kontext zu Natura-2000-Gebieten und war aufgrund seiner räumlichen Lage zu den weiteren Betriebsstandorten der Fa. Burgert nicht geeignet.
- Der Standort in Bohlsbach nördlich der Willy-Brandt-Brücke verfügte nicht über Anschlüsse an Versorgungsleitungen und befindet sich in räumlicher Nähe zu Natura-2000-Gebieten.
- Die beiden Standorte im Bohlsbacher Wald befanden sich im Eigentum des Bundes (ehem. Nutzung durch die französischen Streitkräfte). Wenngleich die Flächen durch die vormals militärische Nutzung bereits vorbelastet waren, waren sie zum damaligen Zeitpunkt bereits teilweise mit Sukzessionswald bestanden (Anm.: Verfestigung dieser Strukturen seit 2010). Eine Erschließung wäre jeweils nur über Feld- und Wirtschaftswege möglich gewesen.
- Eine Bahnfläche am ehemaligen DB-Ausbesserungswerk, war nach Mitteilung der Deutschen Bahn AG mittelfristig nicht verfügbar, mit den Planungen zum Tunnel Offenburg hat sich dies verfestigt.
- Ein Standort im Gewerbepark Raum Offenburg war aufgrund der zu großen Entfernung zu den weiteren Betriebsstandorten für die Fa. BAO nicht geeignet.

In der Gesamtbetrachtung erschien der Standort „Breitfeld“ aufgrund der Lage unmittelbar an der Kreisstraße und der bestehenden Flächenverfügbarkeit als realistische Option. Für keine der sonstigen Flächen sprach ein herausgehobenes, gegenüber dem Standort „Breitfeld“ vorteilhaftes Kriterium. Folgende Aspekte sind dabei als vorteilhaft zu benennen:

- Die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Flächen befinden sich ganz oder zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Offenburg bzw. des Vorhabenträgers – die Verfügbarkeit ist somit gewährleistet. Dies traf nicht zu auf fünf der sechs weiteren, grundsätzlich geeigneten Standortalternativen zu.
- Die Aufnahme der Sondernutzung wurde bereits durch Darstellung im Flächennutzungsplan der VG Offenburg vorbereitet, was nicht auf vier der sechs weiteren Standortalternativen zutraf.

- Der Standort „Breitfeld“ ist für den zukünftigen Betreiber der Sondernutzung betriebsorganisatorisch günstig gelegen. Dies traf insbesondere nicht auf zwei weitere Standortalternativen zu.

Aktualisierend anzumerken ist, dass die Standorte nördlich von Griesheim, nördlich der Willy-Brandt-Brücke (Gem. Bohlsbach) sowie die beiden Standorte im Bohlsbacher Wald seit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2017 als Regionale Grünzüge ausgewiesen sind und für diese Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aus fachlicher Sicht eine Empfehlung für den Standort „Breitfeld“ getroffen werden konnte, welche der Gemeinderat als kommunales Entscheidungsgremium 2011 zur Kenntnis genommen hat und, mit dem Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens im Jahr 2016 weiter gefolgt ist. Die Ergebnisse der Alternativenprüfung aus dem Jahr 2010 wurden 2021 nochmals verifiziert und haben weiterhin Bestand.