

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/1281
	Verantwortlich:	Julia Hangs
	Geschäftszeichen:	621.41

**Bebauungsplan mit örtlichen örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet-Süd Erweiterung" im Stadtteil Memprechtshofen;
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
sowie Bereitstellung der Mittel zum Erwerb von Ökopunkten**

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	21.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät über den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und beschliesst

- über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Zusammenstellung
- den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ im Stadtteil Memprechtshofen als Satzung
- die erforderlichen Finanzierungsmittel für die benötigten Ökopunkte in den Haushalt des Jahres 2023 aufzunehmen

Finanzielle Auswirkungen	Nein	x	Ja	
Haushaltsmittel stehen bereit	Nein		Ja	Höhe: <input type="text"/>
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich	Nein		Ja	Höhe: <input type="text"/>
Folgekosten	Nein		Ja	Höhe: <input type="text"/>

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Sachverhalt und Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.09.2020 auf Empfehlung des Ortschaftsrats Memprechtshofen vom 19.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Gewerbegebietserweiterung soll der dringende Bedarf an frei verfügbaren Gewerbeflächen gedeckt werden. Gleichzeitig sollen Arbeitsplätze gesichert und auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt vom 02.10.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer zweiwöchigen Auslegung im Bauamt der Stadt Rheinau in der Zeit vom 12.10.2020 bis 26.10.2020 (jeweils einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2020 und Frist bis einschließlich 16.11.2020 beteiligt.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 29.06.2022 auf Empfehlung des Ortschaftsrates Memprechtshofen vom 21.06.2022

- über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe der als Anlage 01 beigefügten Zusammenstellung beschlossen,
- der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften zur „Gewerbegebiet-Süd Erweiterung“ gebilligt,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

sowie

- die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt vom 08.07.2022.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 (jeweils einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2022 und Frist bis zum 19.08.2022 beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen u. a. vom

- Landratsamt Ortenaukreis, - Baurechtsamt, - Vermessung und Flurneuordnung, - Amt für Landwirtschaft, - Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, - Amt für Umweltschutz, - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, - Gesundheitsamt,
- Regierungspräsidium Freiburg, - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz -; - Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein
- Handelsverband Südbaden e.V
- Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG
- terranets bw GmbH
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

vorgetragen.

Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf. Das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2022 eingeleitet. Der vorliegende Bebauungsplan muss deshalb mit allen erforderlichen Unterlagen dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorgelegt werden.

Arten- und Umweltschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu verhindern sind gemäß der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie von der Spang.Fischer.Natzschka GmbH aus Wiesloch verschiedene Maßnahmen erforderlich. So sind u.a. die im Geltungsbereich vorkommenden Zauneidechsen abzufangen und auf eine neu gestaltete CEF-Fläche (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, die vor Beginn des Eingriffes fertiggestellt sein muss) umzusiedeln. Für den großen Feuerfalter ist ebenso ein neuer Lebensraum als CEF-Fläche zu gestalten.

Diese CEF-Fläche war ursprünglich auf dem Grundstück Flst.Nr. 1782 vorgesehen. Da diese nicht erworben werden konnte, wurde die CEF-Fläche nun auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 1756 dargestellt.

Auf der CEF-Fläche mit einer Größe von ca. 2.850 m² wurden im Frühjahr 5 Totholzhaufen für die Eidechsen angelegt und die Fläche umzäunt. Die Umsiedlung der Zauneidechsen ist im Zeitraum vom April bis Mai 2022 erfolgt. Ebenso wurden im Frühjahr Ampferpflanzen für den großen Feuerfalter verpflanzt. Entlang der Rench wurden je 2 Nisthilfen für den Feldsperling und die Kohlmeise angebracht.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ein Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter festgestellt. Das Ausgleichsdefizit wurde mit 187.628 Ökopunkte ermittelt.

Zum Ausgleich des Defizits wird das Ökokonto des Eigenbetriebes „Bauland Stadt Rheinau“ in Anspruch genommen. Diese Mittel sind in der aktuellen Haushalts- und Finanzplanung des Stadthaushalts noch nicht berücksichtigt. Die Inanspruchnahme der Ökopunkte ist bei Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 2023 erforderlich, so dass die erforderlichen Finanzierungsmittel in einem Umfang von 187.628 EUR in den Haushalt des Jahres 2023 aufzunehmen sind.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, die Anregungen und Bedenken geprüft und entsprechend der als Anlage 02 beigefügten Zusammenstellung ausgearbeitet.

Der Ortschaftsrat Memprechtshofen berät in seiner Sitzung am 13.12.2022 über diesen Tagesordnungspunkt. Das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung mündlich vorgebracht.

Anlagen:

- A01 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- A02 Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
- A03 Satzungen
- A04 zeichnerischer Teil M. 500
- A05 Bauvorschriften
- A06 Begründung

A07 Umweltbericht
A08 Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie
A09 Schalltechnische Untersuchung
A10 Ergänzende schalltechnische Stellungnahme
A11 Erläuterungsbericht Naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept
A12 Ingenieurgeologisches Gutachten
A13 Schalltechnische Stellungnahme zur neuen Planzeichnung
A14 Dokumentationen Artenschutzmaßnahmen