

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/1799
	Verantwortlich:	Julia Hangs
	Geschäftszeichen:	

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Kirchkopf" im Stadtteil Freistett - Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB, § 73 LBO und § 4 GemO

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	15.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchkopf“ im Stadtteil Freistett 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 „Viehgrund“ im Stadtteil Freistett als Satzung.

Finanzielle Auswirkungen		Nein	Ja	
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein	Ja	Höhe:
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein	Ja	Höhe:
Folgekosten		Nein	Ja	Höhe:

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

--

Sachverhalt und Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchkopf“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchkopf“ wurde erforderlich, da vom Verwaltungsgericht Freiburg festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ aus dem Jahr 2006 nichtig ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchkopf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der ursprünglich im Bebauungsplan „Salmenkopf-

Viehgrund-Kirchkopf“ enthaltenen Flächen geschaffen werden, um die geplante betriebliche Erweiterung des dort ansässigen Unternehmens zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im nördlichen Drittel das derzeitige Betriebsgelände des Unternehmens Zimmer Group GmbH. Die Erweiterungsfläche südlich davon umfasst etwa 8,6 ha und soll gestaffelt über mehrere Jahre hinweg als Gewerbegebiet entwickelt werden. Ausgespart bleiben die westlichen, südlichen und östlichen Randbereiche auf einer Breite von rund 15 - 40 m. Hier wird zur Neuordnung der Gebietsentwässerung ein Graben und beiderseitig von ihm ein Grünstreifen angelegt, der unter anderem als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche einschließlich artenschutzrechtlich veranlasster Maßnahmen dienen soll.

Die Haupterschließung erfolgt über die vorhandene Straße Am Glockenloch im Norden und über den bereits fertiggestellten, ersten Bauabschnitt des neuen Firmengeländes der Zimmer Group GmbH. Eine innere Erschließung der Erweiterungsfläche wird mit dem Bebauungsplan nicht festgelegt. Die Bebauung des Gebiets wird sukzessive von Nord nach Süd erfolgen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt vom 22.05.2015.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2015 und Frist bis zum 13.07.2015 beteiligt.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 01.08.2018

- über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe der als Anlage „A 01“ beigefügten Zusammenstellung beschließen,
- der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchkopf“, bestehend aus Satzung, Zeichnerischem Teil, Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung gebilligt,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

sowie

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

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt vom 10.08.2018.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2018 und Frist bis 21.09.2018 beteiligt.

Stellungnahmen wurden unter anderem vom

- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Landesnaturschutzverband BW, Stuttgart
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr
- Industrie und Handelskammer Südlicher Oberrhein
- Landratsamt Ortenaukreis, -Baurechtsamt -, -Vermessung und Flurneuordnung-,

- Amt für Landwirtschaft-; Wasserwirtschaft und Bodenschutz-, -Amt für Umweltschutz-, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft-, -Straßenbauamt-,
- BUND Ortsgruppe Rheinau
- BLHV Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
- Regierungspräsidium Freiburg, Außenstelle Donaueschingen Abt. Umwelt, Ref. 54.4

vorgetragen.

Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.

Gewässerverlegung

Im Zuge der weiteren baulichen Planungen der Zimmer Group wurde geprüft, ob auf die umfangreiche Verlegung der Gräben, welche durch das Plangebiet führen, verzichtet werden kann. Da es sich nach Feststellung der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts Ortenaukreis bei den vorhandenen Gräben um Gewässer II. Ordnung handelt, hätte die Belassung der Gräben eine unzumutbare Einschränkung der Nutzung des Baugrundstückes zur Folge gehabt.

Die weiteren Gespräche haben deshalb ergeben, dass das Bebauungsplanverfahren nach dem Planstand der Offenlage mit der Verlegung der Gräben um das Plangebiet abgeschlossen wird.

Wie aus der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie des Büros Spang.Fischer.Natzschka, Wiesloch, aus dem Jahr 2018 hervorgeht, sind mit der geplanten Gewässerverlegung um das Plangebiet umfangreiche Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Am neuen Gewässersystem und auch in den neuen Grabenbereichen wird ein naturnaher Zustand angestrebt. Erreicht werden soll eine Erhöhung der Biodiversität. Aus naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Gründen werden zahlreiche Maßnahmen am und neben dem Gewässer umgesetzt. Hervorzuheben sind aus wasserbaulicher Sicht drei Stillgewässer entlang des Gewässerbereiches. In den Tiefbereichen erfolgt eine Initialpflanzung mit Schilfröhricht. Dies bietet dem Teichrohrsänger geeignete Habitatbedingungen. Zusätzlich dient das Schilfröhricht Amphibien als Laichhabitat und bietet Deckung und Versteckmöglichkeiten.

Da die ursprüngliche faunistische Kartierung der Reptilien, Brutvögel usw. bereits im Jahr 2015 erfolgte, hat die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Ortenaukreis eine Nachkartierung gefordert. Diese Nachkartierung erfolgte im Jahr 2022. Die bestehenden Gutachten (artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie sowie die Natura 2000-Vorprüfung – Anlagen „A 12“ und „A 13“) wurden deshalb überarbeitet und angepasst.

Aufgrund der Überarbeitung und Anpassung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie musste auch der Umweltbericht – Anlage „A 07“ angepasst werden. Wie aus dem Umweltbericht des Planungsbüros Fischer, Freiburg, hervorgeht, verbleiben bei Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter.

Durch die umfangreichen Maßnahmen verringert sich der ursprünglich festgestellte Kompensationsbedarf in Höhe von 193.109 Ökopunkten auf 152.726 Ökopunkte. Entsprechende Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 hat die Stadt Rheinau beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz – Untere Wasserbehörde - die wasserrechtliche Erlaubnis zur Verlegung des bestehenden Gewässers beantragt. Das Landratsamt Ortenaukreis hat mit Entscheidung vom 28.03.2024 die wasserrechtliche Plangenehmi-

gung für die Verlegung des Gewässers im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchkopf“ erteilt.

Die Umsetzung der umfangreichen Maßnahmen im Zuge der Gewässerverlegung soll nach Absprache mit der Zimmer Group in deren Auftrag unter ökologischer und fachlicher Baubegleitung erfolgen. Um die ordnungsgemäße Durchführung und die dauerhafte Pflege zu sichern, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen.

Dachbegrünung

Gemäß Ziff. 15.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sind 50% der Dachflächen (0° - 7°) zu begrünen. Hiervon kann nur abgewichen werden, wenn ein entsprechender Ausgleich gemäß der Ökokontoverordnung über ein Fachbüro im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird.

Die im Januar 2024 aktualisierte Zusammenstellung der Anregungen ist dieser Vorlage beigelegt.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan „Kirchkopf“ als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

A01 Zusammenstellung Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung in der Fassung vom 08.05.2018

A02 Zusammenstellung Stellungnahmen Offenlage in der Fassung vom 15.01.2024

A03 Satzungen

A04 Zeichnerischer Teil M.1000 i.d.F. vom 15.01.2024

A05 Schriftliche Festsetzungen i.d.F. vom 15.01.2024

A06 Begründung i.d.F. vom 15.01.2024

A07 Umweltbericht i.d.V. vom 01.12.2023

A08 Hinweise und Empfehlungen i.d.F. vom 15.01.2024

A09 Uebersichtsplan-M10000

A10 Fachbeitrag.Schall, Modus Consult, Bruchsal, i.d.F. vom Juli 2018

A11 Einzelhandelskonzept GMA mbh, Ludwigsburg, i.d.F. vom 07.05.2015

A12 Natura2000-Vorprüfung, Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, i.d.F. Nov. 2023

A13 Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie, Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, i.d.F.v. Nov. 2023

A14 Erläuterungsbericht Entwässerung, Zink Ingenieure, Lauf, i.d.F. vom 20.07.2018

A15 Erläuterungsbericht - Gewässerverlegung Wasserbau, Zink Ingenieure, Lauf, i.d.F. vom 12.12.2023

A16 Allgemeine Vorprüfung gem. § 9 UVPG, Spang.Fischer.Natzschka GmbH, Walldorf, i.d.V. vom Nov. 2023