

---

**Zweckverband Gewerbepark  
Vorderes Kinzigtal  
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“  
(Kinzigpark I), 1. Änderung**

**Zusammenfassende Erklärung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## 1. Einleitung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Gengenbach im Bereich der Kinzigau. Bereits im Jahr 2009 wurde der Plan als Satzung beschlossen und ist seit März 2010 rechtsverbindlich. Im Jahre 2017 wurde mit den Erschließungsarbeiten begonnen, in deren Zuge deutlich wurde, dass für die Anbindung des Gewerbeparks eine Verschwenkung der im Bebauungsplan festgesetzten Straße erforderlich ist. Deshalb wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan des Gewerbeparks dementsprechend zu ändern und anzupassen.

Die Planungsziele der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“, Kinzigpark I, 1. Änderung, stellen sich folgendermaßen dar:

- Bereitstellung von gewerblichen Baugrundstücken unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen
- Verbesserung des Anschlusses an die Nordspange auch aus wirtschaftlicher Sicht
- Bessere Ausnutzung der schon vorhandenen gewerblichen Baugrundstücke durch eine Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8
- Änderung der Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet in ein Gewerbegebiet

Um die oben genannten Ziele erreichen zu können, wird zum einen die Art der Nutzung des Gebietes von Industriegebiet in Gewerbegebiet geändert, sodass sich das Gebiet besser in die dort herrschende Umgebung integrieren kann. Zum anderen wird die Haupteinschließung zwischen dem Gewerbepark und der Nordspange mit Anschluss an die B33 verschwenkt, um eine günstigere Querung des Mühlbaches und somit auch einen wirtschaftlicheren Anschluss herstellen zu können.

Auch werden die planungsrechtlichen Festsetzungen so formuliert, dass eine ideale Ausnutzung der gewerblichen Baugrundstücke gewährleistet werden kann, sodass weniger auf sonstige Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden muss und die Unternehmen und Betriebe attraktive Voraussetzungen vorfinden, um sich an diesem Standort anzusiedeln.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wie schon erwähnt, befindet sich das Plangebiet im Nordwesten der Stadt Gengenbach im Bereich der Kinzigau. Es erstreckt sich im Gebiet zwischen der Kinzig mit Kinzigdamm auf der westlichen Seite und dem Mühlbach in östlicher Richtung von der Nordspange bis zur Grünstraße. In diesem Bereich sollen Bauflächen für Gewerbetreibende entstehen.

Auf dem Gebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotopflächen oder Schutzgebiete. Am Rand des Gebietes sind im Bereich des Mühlbaches zwei geschützte Biotopflächen zu verzeichnen. Hier wäre zum einen das Biotop „Röhricht am Mühlbach südlich Brücke bei Berghaupten“ mit der Biotop-Nr. 175133175018, zu nennen.

Aus wasserschutzrechtlicher Sicht ist zu sagen, dass durch den Bebauungsplan kein Wasserschutzgebiet im Sinne des § 24 WG BW betroffen ist. Das Überschwemmungsgebiet „Berghauptener Feld/Kinzig“ liegt nördlich des Plangebietes und wird auch durch die neu geplante Zufahrt nicht tangiert.

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ergeben sich vor allem durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf einen Wert von 0,8, da hierdurch zusätzlich 50.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden können. Auch die Verringerung der öffentlichen Grünfläche zwischen der Haupteinfahrtsstraße und dem Mühlbach von zwei auf nur noch eine Grünfläche, kann als Maßnahme mit Auswirkung auf die Umwelt angeführt werden. Des Weiteren entfällt die Fassadenbegrünung sowie die Stellplatzbegrünung.

Die Inanspruchnahme und Umwidmung von Flächen haben meist umweltrelevante Auswirkungen zur Folge, wodurch die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild – Erholung, Boden – Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima – Luft sowie Kultur und sonstige Sachgüter betroffen sein können.

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch ist vor allem die Wahrung der Gesundheit sowie das Wohlbefinden des Menschen und deren Beeinflussung durch die Umweltbedingungen von Interesse.

Hier wäre zu sagen, dass das Plangebiet nicht unmittelbar an vorhandene Wohnbebauungen grenzt. Es ist jedoch relativ siedlungsnah gelegen, weshalb eine minimale Beeinflussung der dortigen Anwohner durch das Gebiet nicht auszuschließen ist. Aufgrund dieser Nähe des Gebietes zum Siedlungsbereich der Stadt Gengenbach, ist bereits heute nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Deshalb wird die bauliche Nutzung auch von einem Industrie- in ein Gewerbegebiet im Zuge dieser Änderung herabgestuft. So kann gesagt werden, dass die Änderung des Bebauungsplans alles in allem keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben wird.

Im Bereich des Schutzgutes Landschaftsbild – Erholung ist zu sagen, dass die Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird. Die zukünftige Gebäudehöhe wird auch weiterhin bei 25 m liegen.

Des Weiteren ist zu sagen, dass die vorgesehene Reduzierung der Grünflächen im Gebiet von zwei auf eine öffentliche Grünfläche nur bedingt erkennbar sein wird. Ebenso verhält es sich mit der Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8. Bisher war bei der GRZ im Ursprungsplan bereits eine Überschreitung bis auf einen Wert von 0,8, unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen möglich. Der Mühlbach wird keine negativen Veränderungen erfahren, ebenso sein landschaftsbildprägender Gehölzbestand. Auch eine Durchgrünung des Plangebietes ist weiterhin vorgesehen.

Bei Betrachtung des Schutzgutes Boden und Wasser muss erwähnt werden, dass eine Reduzierung der öffentlichen Grünflächen bei gleichzeitiger Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 vorgesehen ist und hierdurch eine zusätzliche Versiegelung von 50.000 m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Diese zusätzliche Versiegelung muss ausgeglichen werden. Die Berechnung des Ausgleiches für diese mögliche Neuversiegelung erfolgt über die Ökopunkteverordnung. Der Eingriff in das Schutzgut Boden soll vorwiegend durch die angedachte Waldkalkung kompensiert werden.

Im Bereich des Schutzgutes Wasser wird durch die Änderung des Bebauungsplanes die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche weiter verringert werden, da durch die vorgesehenen Änderungen nun mehr Fläche versiegelt werden kann. Neben der Reduzierung der Grundwasserneubildung führt dies jedoch auch zu einer Mehrbelastung des Vorfluters, da der Oberflächenabfluss durch diese Maßnahmen der Neuversiegelung weiter ansteigen wird. Um den Eingriff in das Grundwasser reduzieren zu können, sind die Entwässerungsmaßnahmen entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan zu beachten. So sollte das nicht verunreinigte Niederschlagswasser im Plangebiet dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert, oder in die Entwässerungsmulde entlang der Kinzig beziehungsweise in den Mühlbach eingeleitet werden.

Als Oberflächengewässer ist nur der Mühlbach zu beachten, da dieser im direkten Plangebiet liegt. Dieser wird jedoch im Zuge der geplanten Bebauung nicht verändert. Entlang seines Verlaufes wird teilweise einseitig, teilweise aber auch beidseitig, ein ca. 10 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, sodass der Gewässerlauf keine Beeinträchtigung durch das Baugebiet erfahren wird. Des Weiteren ist eine Renaturierung des Mühlbaches oberhalb KM 1+150 bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

Ebenfalls kommt es durch die Ausweisung des Gewerbegebietes zu Flächenverlust im Bereich der natürlichen Retentionsfläche, sodass mit einem Volumenverlust von 9.400 m<sup>3</sup> zu rechnen ist. Der Ausgleich dieses Volumens ist für den Bereich zwischen dem Plangebiet und der Nordspange geplant. Hierfür wird oder wurde bereits die vorhandene Wirtschaftswiese abgetragen, um an dieser Stelle zwei Retentionsflächen zu erhalten. Hierbei wird die südliche Retentionsfläche zukünftig nur extensiv gepflegt. Die nördliche Retentionsfläche wird eine weitgehend gärtnerische Gestaltung erhalten.

Bezüglich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften ist zu erwähnen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes besonders die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erhöht wird. Dies ist im Wesentlichen auf den Wegfall und/oder Reduzierung öffentlicher Grünflächen und die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 zurückzuführen. Unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bebauung sowie der Verbesserung der Ausnutzung der knappen gewerblichen Baugrundstücke sowie der bereits bestehenden Bebaubarkeit des Areals, ist der zusätzliche Eingriff im Sinne einer dichteren Bebauung durchaus akzeptierbar.

Auch unter dem schon rechtsgültigen Bebauungsplan von 2010 ist unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen eine Überschreitung der GRZ auf bis zu einem Wert von 0,8 möglich.

Die Auswirkungen auf die Fauna wurden in der Umweltverträglichkeitsstudie von Klink und Partner im Jahre 2005 und deren ergänzendes Gutachten zur Betroffenheit des Braunkehlchens als besonders geschützte Art im geplanten Baugebiet „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal I. Änderung Stadt Gengenbach (Ortenaukreis) begutachtet.

Hierbei wurden, bezogen auf die damaligen Aufnahmen im Jahre 2005, keine neuen Beobachtungen bezüglich der Vorkommen geschützter Tierarten wie besonders das Braunkehlchen, gemacht. Das Braunkehlchen konnte als Brutvogel und als Nahrungsgast in diesem Gebiet, wie schon damals, nicht nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der Fundorte und der Lebensraumstrukturen im Gebiet wurde eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht daher nicht erforderlich.

Im Gutachten wurden im Bereich der Nordspange 48 der dort aufgenommenen Tierarten als besonders geschützt bezeichnet. Neben den 43 Vogelarten gelten 3 Tagfalterarten und 2 Amphibien als besonders geschützt. Bei den Vogelarten gelten 8 Arten als gefährdet. Hierbei handelt es sich jedoch um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet und nicht um Brutvögel. Deshalb wurden unter Berücksichtigung der Fundorte und der Lebensraumstrukturen im Gebiet für alle besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Das Schutzgut Klima – Luft näher beleuchtet muss gesagt werden, dass eine wesentliche Erhöhung der Lufttemperatur, sowie eine wesentliche zusätzliche Einschränkung des Verdunstungspotenziales nicht zu erwarten ist. Auch von einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs, der zu einer Erhöhung der Emissionswerte führen würde, ist nicht auszugehen. Durch die vorgesehene Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes werden die bereits genannten Beeinträchtigungen auch weiterhin gemindert werden. Aufgrund dessen, dass das Plangebiet im Süden bereits eine Vorbelastung besitzt, sowie durch die räumliche Begrenzung, besitzt die Maßnahme weiterhin ein nur mäßiges ökologisches Risiko.

Bezüglich der Kultur- und Sachgüter entstehen im Bereich des Plangebietes keine Beeinträchtigungen. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Versorgungsleitungen werden und wurden im Planbereich verlegt.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes bleiben weitgehend bestehen. Nachfolgende Maßnahmen sind im Zuge der Bauphase vorgesehen, wie zum Beispiel der Schutz der zu erhaltenden öffentlichen Grünflächen entlang des Mühlbaches vor Eingriffen während der Bauphase zum Beispiel durch Bauzäune, Beachtung der hohen Schutzwürdigkeit des Grundwassers, keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus, Abschiebung, Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Mutterbodens entsprechend DIN 18915, Beschränkung der baubedingten Bodenbelastungen auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß und Beseitigung dieser am Ende der Baumaßnahmen. Auch der Erhalt des Gehölzbestandes entlang des Mühlbaches ist geplant, ebenso wie die Versickerung des nicht verunreinigten bzw. gereinigten Niederschlagswassers, die Reduzierung der Flächenversiegelung, die Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtungskörpern im öffentlichen Raum, der Schutz des Grundwassers, die Schaffung von Grünflächen und die Ausweisung privater Grünflächen als zusätzliche Ergänzung der öffentlichen Grünflächen.

Im Straßenraum ist die Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen entlang der Haupterschließungsstraße geplant, sowie die Ausweisung eines Grünstreifens zwischen der Haupterschließungsstraße und dem Mühlbach einschließlich ebenfalls einer Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen. Entlang des Gewässers ist eine Einrichtung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Mühlbaches zum Schutz des Gewässerlaufes geplant. Im Bereich des Mühlbaches soll ebenfalls eine Renaturierung auf einer Länge von ca. 200 m durchgeführt und dieser dadurch deutlich aufgewertet werden. Es handelt sich hierbei um eine naturnahe Umgestaltung des Gewässerlaufes innerhalb des vorhandenen Profils durch die Herstellung wechselnder Böschungsneigungen, Ausbildung wechselnder Sohlbreite und Einbringen verschiedener Sohlstrukturen.

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes sind jedoch auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierfür ist folgendes geplant.

Eine Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung entlang des Mühlbaches zwischen dem Baugebiet und der Nordspange erfolgt durch die Errichtung eines Galeriewaldes, die abschnittsweise naturnahe Gestaltung des Mühlbaches zwischen Baugebiet und Nordspange sowie die Anrechnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Ohlsbach und der Stadt Gengenbach. Auch Retentionsflächen außerhalb des Plangebietes sind vorgesehen.

Alle erheblichen Umweltauswirkungen sind durch den „Zweckverband Vorderes Kinzigtal“ zu überwachen. Sofern die Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung dieser Maßnahmen ausgegangen werden. Diese Maßnahmen sind daher alle zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu überprüfen.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass bei Durchführung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff insgesamt als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

### **3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Zeitraum vom 27.11.2018 bis zum 25.01.2019.

Der Anregung des Landesbetriebs Gewässer des Regierungspräsidiums Freiburg, die Verlagerung des dammparallelen Wirtschaftsweges vorzusehen, damit das Gewässergrundstück vollumfänglich für nachfolgende Dammertüchtigungen zur Verfügung steht und diesbezüglich ein Gespräch zum Jahresbeginn 2019 durchzuführen, wurde entsprochen. Das angeregte

Gespräch hat am 25.03.2019 stattgefunden. Die Verlagerung des dammparallelen Wirtschaftsweges wurde vorgesehen. Hierbei soll der Dammverteidigungsweg zur gleichzeitigen Nutzung als Radweg ausgebildet werden.

Die DIN- Norm 45691:2006-12 wurde auf Wunsch des Baurechtsamtes des Landratsamtes Ortenaukreis unter Punkt A1.1.6 ergänzt. Die Anregung des Baurechtsamtes, eine Regelvorschrift zur Überschreitung der Gebäudehöhe, welche auch das zulässige Maß der Überschreitung in der Fläche definiert, wurde entsprochen. Die Überschreitungsmöglichkeit wurde als Regelvorschrift übernommen. Der Anregung, in den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer B3.1.1 den Begriff „Gartenflächen“ zu streichen, da in einem Gewerbegebiet nicht mit dem Anlegen von Gartenflächen zu rechnen sei, wurde nicht entsprochen. Zwar wird als Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet festgelegt. Da jedoch auch Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, sei das Anlegen von Gartenflächen durchaus vorstellbar.

Die Baugrenzen im Bereich des mittleren Kreisverkehrs wurden, auf Wunsch des Baurechtsamtes Landratsamt Ortenaukreis, analog den restlichen Bereichen parallel der Straßenführung ausgestaltet. Außerdem sollte im zeichnerischen Teil noch abgeglichen werden, ob die Emissionskontingente der schalltechnischen Untersuchung korrekt übernommen wurden. Diese Überprüfung wurde durchgeführt. Das Schallgutachten sowie die Kontingentierung wurden nach der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Der aktuelle Stand wurde in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

Des Weiteren wurde durch das Baurechtsamt des Landratsamtes Ortenaukreis angeführt, dass Teile der veränderten Zufahrt im Gebiet innerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegen. Deshalb greife in diesem Bereich das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG. Für die geplante Zufahrt ist deshalb eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich. Die von der Unteren Wasserbehörde zu erteilende Ausnahme muss vor Satzungsbeschluss erteilt worden sein. Dies ist unter Ziffer 2.2 der Begründung aufzunehmen. Andernfalls würde ein beachtlicher Abwägungsfehler der Satzung bestehen. Dieser Anregung wurde entsprochen. Der Antrag auf eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG wurde erstellt und der Unteren Wasserbehörde vorgelegt.

Auf Seite 18 der Begründung unter dem Punkt „Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche“ findet sich die Aussage, dass eine bauliche Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden kann. Diese Festsetzung fehlte im textlichen Teil. Außerdem seien die Voraussetzungen, unter welchen die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt werden kann, nicht definiert. Die Leitungen befinden sich jedoch mittlerweile in öffentlichen Flächen. Die Festsetzungen von Leitungsrechten sind deshalb nicht mehr erforderlich.

Der Anregung des Baurechtsamtes Landratsamt Ortenaukreis, dass Maßnahmen zum Immissionsschutz unter Ziffer 6.5 der Begründung festzusetzen seien, wurde nicht entsprochen. Maßnahmen zum Immissionsschutz werden nicht festgelegt. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Ziffer A1.1.4 handelt es sich nicht um Maßnahmen zum Immissionsschutz, sondern um Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und Gliederung des Gewerbegebietes.

Der Anregung des Amtes für Straßenverkehr und ÖPNV des Landratsamtes Ortenaukreis, in den planerischen Festsetzungen bei den Einfriedungen die Freihaltung von den erforderlichen Sichtdreiecken an Einmündungen mit aufzunehmen, wurde entsprochen. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden in der Planzeichnung dargestellt.

Der Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, die HQextrem-Überflutungsflächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG“ wurde entsprochen. Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ (= HQextrem) im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Der Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Orte-

naukreis, Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen, konnte nicht entsprochen werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in die Abwägungstabelle einzustellen sind.

Ein Vorrang des Hochwasserschutzes besteht jedoch nicht. Darüber hinaus sind die in § 5 Abs. 2 WHG formulierten allgemeinen Sorgfaltspflichten zu berücksichtigen.

Nicht entsprochen werden kann der Anregung, die Errichtung von neuen Heizölanlagen auszuschließen. Hierzu hat der Gesetzgeber in § 78c Abs. 2 WHG bereits eine Regelung zu den Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG erlassen.

Entsprochen werden konnte der Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zusätzliche Aussagen über eine Regenwasserbehandlung aufzunehmen. Sofern erforderlich, wird ein Regenklärbecken nördlich des Plangebietes errichtet. Dies ist jedoch abhängig von der tatsächlichen Nutzungsintensität im Gewerbegebiet und kann nicht im Vorfeld bestimmt werden.

Auch entsprochen werden konnte der Anregung, dass aufgrund der vorliegenden Erkundungsergebnisse die Bereiche der Altablagerungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen und der Sachverhalt bauplanungsrechtliche Festsetzungen aufzunehmen. Die vier genannten Altablagerungen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Der Anregung, die für die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte stets mit dem Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen, wurde gefolgt. Der aktuelle Sachstand wird im Bebauungsplan aufgenommen und angepasst.

Der Anregung des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft, einen Hinweis für die Bereitstellung der Abfallbehälter und oder Gelbe Säcke in den Bebauungsplan unter „Teil C - Hinweise“ aufzunehmen, wurde entsprochen.

Entsprochen werden konnte der Anregung der DB AG, DB Immobilien, die Flurstücke der DB Netz AG nicht zu überplanen. Die Flurstücke der DB Netz AG sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch die IHK Industrie- und Handelskammer Südllicher Oberrhein hat Stellung genommen. Der Anregung, die Notwendigkeit einer Umverteilung der Lärmkontingente zu begründen, wurde entsprochen. Ziel der Umverteilung der Kontingente ist eine Optimierung der gewerblich nutzbaren Grundstücke. Diese Anpassung wurde erforderlich, da das bisherige Erschließungskonzept geändert wurde und daher auch die Zuschnitte der Baugrundstücke angepasst werden mussten. Ein weiteres Ziel ist, dass durch die Umverteilung in der Summe keine Pegelerhöhung gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Kontingentierung für das Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorte auftreten.

Der Anregung, für die westliche Teilfläche weiterhin ein eingeschränktes Industriegebiet auszuweisen und so auch für emissionsstärkere Betriebe die Ansiedlung zu ermöglichen, konnte nicht entsprochen werden. Eine Ausweisung als eingeschränktes Industriegebiet ist aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen nicht möglich. Inwieweit ein Mehrschichtbetrieb zulässig ist, ist unabhängig der Ausweisung als Gewerbe- oder Industriegebiet im jeweiligen Bauantrag mit Nachweis der Emissionskontingente zu prüfen.

Ebenfalls entsprochen wurde der Anregung, die vorhandenen Planungen im Bereich des „Hukla-Areals“ näher darzulegen. Eine Umsetzung des ehemaligen „Hukla-Areals“ ist zwar beabsichtigt, jedoch noch nicht abschließend geplant. Bei der Entwicklung dieses Areals sind dann die Vorgaben des Gewerbeparks zu beachten, sodass dieser nicht noch stärker eingeschränkt wird.

Auch entsprochen wurde der Anregung, die Ziele und Vorstellungen des Zweckverbands bezüglich des Gewerbeparks näher darzustellen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist, die zulässigen Nutzungen weiter zu fassen. Dadurch soll insbesondere die Ansiedlung von

Gewerbebetrieben erleichtert werden. Diese wird bereits durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf allgemein 0,8 offensichtlich.

Jedoch nicht entsprochen werden konnte der Anregung, den Gewerbepark auf flächenintensive Branchen und produzierendes Gewerbe zu konzentrieren. Zwar bietet sich die Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben insbesondere auf der westlichen Seite des Gewerbeparks an. Darüber hinaus sollen die Flächen aber auch kleineren, ortsansässigen Betrieben zur Verfügung stehen, um diese in der Raumschaft halten zu können.

Der Anregung, Beherbergungsbetriebe und Gastronomie auszuschließen oder ausnahmsweise zuzulassen, wurde nicht entsprochen. Ziel der Planung ist, ein breites Nutzungsspektrum im Gewerbegebiet zu ermöglichen. Hierzu gehören auch Beherbergungsbetriebe und Gastronomiebetriebe.

Auch der Anregung, Anlagen für sportliche Zwecke im Bebauungsplan auszuschließen, konnten nicht entsprochen werden. Zwar soll das Gewerbegebiet vorrangig für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Im Sinne der Versorgung der Bevölkerung mit Sportanlagen werden die „Anlagen für sportliche Zwecke“ aber ebenfalls zugelassen werden.

Entsprochen werden konnte der Anregung, den zentrenrelevanten Einzelhandel weiterhin auszuschließen. Aufgenommen wird jedoch ein sogenanntes „Handwerkerprivileg“. Dadurch soll die Vermarktung vor Ort produzierter Waren ermöglicht werden.

Die Aufzählung in Ziffer A1.1.1, der 5. Spiegelstrich, wurde korrigiert.

Der Anregung des Polizeipräsidiums Offenburg, Dezernat für Verkehr, im Bereich der geänderten Einfahrt in die Nordspange Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraße (RAL, Ausgabe 2012) 6.6, zu prüfen und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes darzustellen, wurde entsprochen. Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden in der Planzeichnung dargestellt. Hierbei wurde auch eine eventuelle zukünftige Aufstufung der Nordspange zu einer Landkreis- oder Kreisstraße berücksichtigt.

Auch entsprochen werden konnte der Anregung des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein, den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel beizubehalten. Aufgenommen wurde jedoch ein sogenanntes „Handwerkerprivileg“. Dadurch soll die Vermarktung vor Ort produzierter Waren ermöglicht werden.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 03.09.2019 bis zum 07.10.2019 statt.

Entsprochen werden konnte der Anregung der Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg, geotechnische Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Hinweise wurden unter Ziffer C3 des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ebenfalls entsprochen werden konnte der Anregung, dass aufgrund der Größe des Plangebietes eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt werden sollte, in dem die generellen Baugrundverhältnisse untersucht werden sollten. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2009 wurden die Baugrundverhältnisse untersucht.

Das Referat 53.1 – Gewässer I. Ordnung des Regierungspräsidiums Freiburg brachte an, dass der landseitig des rechten Hochwasserdammes verlaufende Wirtschaftsweg teilweise auf dem Gewässergrundstück Flst.-Nr. 484 des Landes Baden-Württemberg angelegt ist. Deshalb muss der Platz für eventuelle Dammertüchtigungsarbeiten sichergestellt werden. Daher wurde die Verlagerung des dammparallelen Wirtschaftsweges vorgesehen, sodass das Gewässergrundstück vollumfänglich für nachfolgende Dammertüchtigungen zur Verfügung stehen kann. Deshalb sollte zum Jahresbeginn 2019 ein Gespräch anberaumt werden, in dem die Einzelheiten diesbezüglich geklärt werden können. Dieser Anregung wurde entsprochen. Das angeregte Gespräch hat am 25.03.2019 stattgefunden. Die Verlagerung des

dammparallelen Wirtschaftsweges wurde vorgesehen. Hierbei sollte der Dammverteidigungsweg zur gleichzeitigen Nutzung als Radweg ausgebildet werden.

Ebenfalls entsprochen werden konnte der Anregung des Referats 54.3 – Industrie und Kommunen, Schwerpunkt Abwasser des Regierungspräsidiums Freiburg, dass durch die Abstufung des Plangebietes von einem Industrie- in ein Gewerbegebiet die in der Nachbarschaft des Plangebietes befindlichen Firmen Albert Köhler GmbH und GETEC AG nicht beeinträchtigt werden dürfen. Um solche Beeinträchtigungen auszuschließen, wurde folgender Passus in den Bebauungsplan im schriftlichen Teil unter Ziffer C10 aufgenommen: „(...)Schutzbedürftige Räume (sind) so zu errichten, dass sie entsprechend der Vorgaben der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden.“

Der Anregung des Amtes für Straßenverkehr und ÖPNV des Landratsamtes Ortenaukreis, die Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke an den Einmündungen in die planerischen Festsetzungen unter dem Punkt der Einfriedungen mit aufzunehmen, wurde entsprochen. Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden in der Planzeichnung dargestellt.

Dahingegen bereits entsprochen wurde der Anregung des Amtes für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht des Landratsamtes Ortenaukreis, die im angefertigten Schallgutachten unter Ziffer 5 „Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan nach DIN 45691“ sowie in der Zusammenfassung Abschnitt 6 des Gutachtens aufgeführten Schallschutzmaßnahmen zu beachten und einzuhalten. Die unter Ziffer 5 des Schallgutachtens aufgeführten Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Entwurfes 09.07.2019 unter Ziffer A1.1 eingearbeitet.

Auch das Amt für Umweltschutz hat in der Offenlage Stellung genommen.

Der Anregung, die fehlenden Schutzgüter gemäß UVPG § 2 in den Umweltbericht mit aufzunehmen, wurde entsprochen. Die fehlenden Schutzgüter wurden in den Kapiteln 12.7.1, 12.3.2., 12.8 und 12.9 im Umweltbericht der Begründung ergänzt.

Ebenfalls angeregt wurde, dass die Abweichungen der Biotoptypen Magerwiese, öffentliche Grünfläche und Böschung vom Normalwert der Ökokonto-Verordnung zu erläutern und zu begründen sind. Zudem seien die gemäß Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) des rechtskräftigen Bebauungsplanes ebenfalls vorhandenen Biotoptypen wie zum Beispiel der Tümpel und das Röhricht am Mühlbach im Bebauungsplan zu ergänzen. Für die vorgesehene naturnahe Umgestaltung der Bachläufe sei gegebenenfalls eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich. Dieser Anregung wurde entsprochen. Die Abweichungen vom Normalwert von der Ökokonto-Verordnung wurden im Kapitel 14.1 im Umweltbericht der Begründung ergänzt. Die Hinweise zur wasserrechtlichen Zulassung für die vorgesehene naturnahe Umgestaltung der Bachläufe wurden zur Kenntnis genommen.

Dagegen konnte der Anregung, für die geplante Trockenmauer einen geeigneten alternativen Standort festzusetzen, nicht entsprochen werden. Die Trockenmauer und die Bäume werden nicht im Becken der Retention, sondern im Randbereich, also außerhalb des Beckens, angelegt. Somit ist kein alternativer Standort erforderlich.

Des Weiteren konnte der Anregung, im vorgelegten ergänzenden artenschutzrechtlichen Gutachten, zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Erläuterungen insbesondere zu den im Fazit des Gutachtens genannten Fundpunkten und den Beeinträchtigungen zu ergänzen und weitere artenschutzrechtlich relevanten Arten zu untersuchen, nicht entsprochen werden. Entsprechend des Abstimmungsgesprächs mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz vom 25.07.2018, wurden die für die Änderung des Bebauungsplanes ergänzenden Untersuchungen durchgeführt. Hierbei war die Vorgabe, das Vorkommen des Braunkehlchens zu untersuchen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Straßenbau- und Infrastrukturmaßnahmen auf dem Gelände und der aktuellen, seit 2009 stark veränderten Lebensraumstrukturen im Gebiet, wurde eine geringe Betroffenheit der Avifauna, insbesondere des Braunkehlchens, festgestellt. Dies gilt auch für die übrigen

im Gutachten von 2009 festgestellten Tierartenvorkommen. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht deshalb nicht mehr notwendig.

Jedoch entsprochen werden konnte der Anregung, im Bereich des Gewässers eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Straßen und bebauten Flächen vorzunehmen. Ein Hinweis wurde diesbezüglich in Ziffer C7 der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ebenfalls hat das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis Stellung zum Verfahren des Bebauungsplanes genommen.

Der Anregung des Amtes, ergänzende Aussagen über eine eventuell erforderlich werdende Regenwasserbehandlung aufzunehmen, wurde entsprochen. Das Bewertungsverfahren wurde in Kapitel 6.3.4 der Begründung ergänzt. Nach aktuellem Stand ist jedoch keine zentrale Regenwasserbehandlung erforderlich. Bei einer Versickerung oder direkten Ableitung der Oberflächenabflüsse in den Entwässerungsgraben oder in den Mühlbach ist die Behandlungsbedürftigkeit der Oberflächenabflüsse durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen. Ebenfalls wurde angeregt, aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten, das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Flächen für die Regenwasserbehandlung erkannt und im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können. Der Anregung wurde bereits entsprochen. Bei der Festsetzung der grundlegenden Punkte der geplanten Entwässerung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Festsetzungsmöglichkeiten für die Gemeinde abschließend in § 9 BauGB und § 74 LBO geregelt sind. Für die meisten Eckpunkte der Entwässerung besteht im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften keine Rechtsgrundlage. Auch aus diesem Grund wird die geplante Entwässerung in der Begründung ausführlich beschrieben. Ebenfalls bereits entsprochen wurde der Anregung, Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei im Plangebiet auszuschließen. In Ziffer A8.2 des schriftlichen Teils ist bereits eine entsprechende Festsetzung enthalten.

Ebenfalls wurde von Seiten des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz gefordert, aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil zu fixieren. Dieser Anregung wurde bereits, wie oben schon erwähnt, entsprochen.

Entsprochen werden konnte der Anregung, die Flächen, die der Waldkalkung zugeordnet werden, zu Gunsten einer besseren Nachvollziehbarkeit im Bebauungsplan darzustellen. Die Flächen der Waldkalkung wurden bereits mit der Stadt Gengenbach abgestimmt und auch visuell abgebildet.

Der Anregung der Deutschen Bahn AG DB Immobilien, dass die Flurstücke der DB Netz AG nicht überplant werden dürfen, wurde entsprochen.

Auch die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein hat Stellung bezogen.

Deren Anregung, in die Bauvorschriften unter Ziffer A1.1.3 einen direkten Verweis auf die erwähnte Sortimentenliste aufzunehmen und die Liste unter A1.1 zu platzieren, sowie deren Anwendbarkeit auf den vorliegenden Bebauungsplan zu begründen und vor dem Passus „...räumlichem und betrieblichem Zusammenhang...“ noch das Wort „unmittelbarem“ einzufügen, konnte teilweise entsprochen werden. In Ziffer 1.1.3 des schriftlichen Teils und in Kapitel 6.1 der Begründung wurde ein Verweis auf die Sortimentenliste und eine Begründung der Anwendung dieser ergänzt. Die Quelle der Sortimentenliste wurde im Anhang 2 zum schriftlichen Teil ebenfalls eingefügt. Zum Handwerkerprivileg wird vor „...räumlichem und betrieblichem Zusammenhang ...“ das Wort „unmittelbarem“ eingefügt.

Der Anregung, Beherbergungsbetriebe und Gastronomiebetriebe auszuschließen oder ausnahmsweise zuzulassen, wurde nicht entsprochen. Ziel der Planung ist, ein breites Nutzungsspektrum im Gewerbegebiet zu ermöglichen. Hierzu gehören auch Beherbergungsbetriebe und Gastronomiebetriebe.

Auch nicht entsprochen werden konnte der Anregung, Anlagen für sportliche Zwecke im Bebauungsplan auszuschließen. Zwar soll das Gewerbegebiet vorrangig für Gewerbebetriebe

zur Verfügung stehen. Im Sinne der Versorgung der Bevölkerung mit Sportanlagen werden die „Anlagen für sportliche Zwecke“ ebenfalls zugelassen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung hat auch das Umweltzentrum Ortenau des BUND Offenburg seine Stellungnahme abgegeben.

Der Anregung, für die Änderung des Bebauungsplanes bestünde kein nachvollziehbarer Anlass, kann nicht gefolgt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Flächeninanspruchnahme im vorderen Kinzigtal für Gewerbeflächen einzuschränken und dadurch den Erholungswert der freien Landschaft von Gengenbach, Ohlsbach und Berghaupten in diesem Teilbereich zu bewahren. Für die Stadt Gengenbach stehen außer dem interkommunalen Gewerbegebiet hierbei keine Flächen mehr zur Verfügung, die sich für eine Nutzung in relevantem Umfang eignen. Die Einschränkungen ergeben sich aus dem Regionalplan mit dem festgesetzten Regionalen Grünzug sowie einer Grünzäsur. Für das Plangebiet ist seit dem Jahr 2010 der Bebauungsplan „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“ rechtsverbindlich. Seinerzeit wurde ein größerer Anteil Grünflächen festgesetzt. Da jedoch die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich reduziert werden soll, wird die Ausnutzbarkeit bestehender Baugebiete wichtiger. Aus diesem Grund ist im Sinne einer Nachverdichtung geplant, innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes mehr überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Dies kann durch den Wegfall von Grünflächen und Straßenflächen erfolgen. Dadurch ist eine höhere Ausnutzung des Gewerbegebietes möglich, ohne dass weitere Flächen für neue Gewerbegebiete im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die vorgesehene Erhöhung der Ausnutzbarkeit stellt daher eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da innerhalb des Bebauungsplanes mehr Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Auch der Anregung, Fassadenbegrünung, Pflanzung von Bäumen auf Stellplatzflächen sowie Dachbegrünung bei Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 wieder aufzunehmen, konnten nicht entsprochen werden. Die aufgeführten Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan dienen der Kompensation des Eingriffs. Durch den Wegfall derselben aus Gründen einer optimalen Ausnutzung der letzten zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen wurden neue Kompensationsmaßnahmen erforderlich und in Absprache mit den zuständigen Behörden, innerhalb und außerhalb des Plangebietes, festgesetzt. Durch diese neuen Festsetzungen werden die durch die Bebauung des Plangebietes entstehenden negativen Auswirkungen nach den rechtlichen Vorgaben vollständig kompensiert.

Des Weiteren konnte der Anregung, zuerst die Hukla-Industriebrache zu überplanen, nicht entsprochen werden. Die Hukla-Industriebrache ist für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe nicht geeignet, da sie sich unmittelbar in der Nähe von Wohngebieten befindet, sodass eine rein gewerbliche Nutzung an dieser Stelle städtebaulich nicht mehr vertretbar wäre. Des Weiteren ist die Anfahrt zum Gebiet deutlich weiter entfernt, sodass mit höheren Belastungen der Bevölkerung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu rechnen wäre. Außerdem soll die Fläche des Hukla-Geländes für die zukünftige Deckung von dringend benötigtem Wohnbedarf freigehalten werden.

Die Ansicht des BUNDES, die Bebauungsplan-Änderung beruhe auf veralteten Untersuchungen, wurde zurückgewiesen. Für das Plangebiet besteht seit dem Jahre 2010 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Auf dieser Grundlage wurde bereits die Straße erstellt. Die Entfernung der Gehölze war auf dieser Grundlage bereits zulässig. Auch die Bebauung der einzelnen Grundstücke wäre grundsätzlich legitim. Der Umweltbericht wurde nun ausschließlich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellt. Weitergehende Untersuchungen des Bestandes waren daher nicht mehr erforderlich.

Auch der Ansicht des BUNDES, dass durch die Planung das Landschaftsbild in diesem Bereich negativ verändert werde, kann nicht entsprochen werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild des Kinzigtales. Stark geprägt wird das Gebiet heute schon durch den Kinzigdamm sowie den Gehölzbestand entlang des Mühlbaches. Die vorgesehene Reduzierung der Grünflächen und die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 wird nur bedingt erkennbar sein. Keine Veränderungen

ergeben sich im Hinblick auf den Mühlbach mit seinem landschaftsbildprägenden Gehölzbestand. Auch die Durchgrünung des Plangebietes ist weiterhin vorgesehen.

Der Anregung, die Kalkung von Waldflächen sei als Ausgleichsmaßnahme nicht sinnvoll, konnte nicht gefolgt werden. Diese Ausgleichsmaßnahme für die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, als zuständige Fachbehörde angeregt. Daher wird davon ausgegangen, dass die Waldkalkung eine anerkannte und wirksame Ausgleichsmaßnahme darstellt. Auch nicht anerkannt werden konnte die Anregung des BUNDES, weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes vorzusehen. Im Sinne einer hohen Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen sowie einer kompakten Siedlungsstruktur werden die Ausgleichsmaßnahmen teilweise außerhalb des Plangebietes vorgenommen. Diese Möglichkeit ist vom Gesetzgeber explizit vorgesehen (§ 1a Abs. 3 S. 3 BauGB).

Weiter konnte der Anmerkung, den 10 m-Grünstreifen fälschlicherweise als Ausgleichsmaßnahme anrechnen und diesen als Kompensationsmaßnahme werten zu wollen, nicht entsprochen werden. Der Ausgleich entlang des Mühlbaches wird nicht durch Einhaltung des Gewässerrandstreifens generiert, sondern durch eine naturnahe Umgestaltung. Hierdurch erfährt dieser Bereich eine Aufwertung und kann daher als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Darüber hinaus ist im Innenbereich nur ein Gewässerrandstreifen von 5 m vorgegeben.

Ebenfalls nicht entsprochen werden konnte der Anregung, für die Trockenmauer einen geeigneten alternativen Standort festzusetzen. Die Trockenmauer und Bäume werden nicht im Becken, sondern im Randbereich, also außerhalb des Beckens, angelegt. Es ist somit kein alternativer Standort erforderlich. Der geplante Standort der Trockenmauer ist im Gestaltungsplan zur Retentionsfläche bereits festgelegt.

Die entstehende Grünfläche ist als Habitat aufgrund ihrer Größe auch innerhalb der viel befahrenen Straßen sinnvoll.

Dahingegen konnte der Anregung, die Ziele der Ausgleichsmaßnahmen mittels eines Monitorings nach 5 und 10 Jahren auf ihre Wirksamkeit und der Zielerreichung überprüfen zu lassen, gefolgt werden. Das Monitoring wird auf eine Überprüfung nach 5 und 10 Jahren verlängert.

Der Anregung, alle Ausgleichsflächen in einem zentralen Register und einer Übersichtskarte zu dokumentieren, konnte wiederum nicht entsprochen werden. Alle Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits direkt im Bebauungsplan festgesetzt oder über die Zuordnungsfestsetzung den Eingriffen zugeordnet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen ebenfalls diverse Stellungnahmen der Bürgerschaft aus Gengenbach, Ohlsbach und Berghaupten ein, die nun näher behandelt und beleuchtet werden.

Es wurde angeregt, die Dach- und Fassadenbegrünung an den Gewerbebauten unter den bisherigen Voraussetzungen weiterhin aufrecht zu erhalten. Auch wurde die Pflanzung eines mittelkronigen Baumes pro zehn Parkflächen vorgeschlagen. Ebenfalls sollte der 10 m-Grünstreifen entlang der Kinzig und damit auch die Eingrünung der Gewerbehallen erhalten bleiben. Außerdem wurde angeregt, dass die Waldkalkung keine Ausgleichsmaßnahme für den Flächenverbrauch darstellt und deshalb für eine Kompensation der Eingriffe nicht geeignet und auch nicht anrechenbar ist. Gefordert wurden zudem, Grünflächen entlang der nordwestlichen Grenze des Gebietes sowie eine zweite Grünfläche innerhalb des Gebietes vorzusehen. Der Anregung, Fassadenbegrünung, Pflanzung von Bäumen auf Stellplatzflächen sowie Dachbegrünung bei Überschreiten der Grundflächenzahl von 0,6 wieder aufzunehmen, konnte nicht entsprochen werden. Die aufgeführten Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan dienten der Kompensation des Eingriffes. Durch den Wegfall derselben aus Gründen einer optimalen Ausnutzung der letzten zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen wurden neue Kompensationsmaßnahmen erforderlich und in Absprache mit den zuständigen Behörden, innerhalb und außerhalb des Plangebietes, festgesetzt.

Durch diese neuen Festsetzungen wurden die durch die Bebauung des Plangebietes entstehenden negativen Auswirkungen nach den rechtlichen Vorgaben vollständig kompensiert. Unter dieser Prämisse wurden die gegenseitigen Interessen abgewogen. Dabei wurde die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke sowie die daraus resultierende zukünftig geringere Flächeninanspruchnahme für Gewerbeflächen höher gewichtet als die Beibehaltung der bisher vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen.

Auch der Anregung, den 10 m-Grünstreifen entlang der Kinzig beizubehalten, konnte nicht entsprochen werden. Der Zweckverband wurde gegründet, um die Flächeninanspruchnahme im vorderen Kinzigtal für Gewerbeflächen einzuschränken. Der Erholungswert der freien Landschaft von Gengenbach, Berghaupten und Ohlsbach sollte in diesem Teilbereich gewahrt werden. Für die Stadt Gengenbach stehen außer dem interkommunalen Gewerbegebiet hierbei keine Flächen mehr zur Verfügung, die sich für eine Nutzung im relevanten Umfang eignen. Auch die Täler in den drei Ortschaften eignen sich schon aus topographischen Gründen nicht für eine Gewerbeansiedlung in größerem Umfang.

Für das Plangebiet ist seit dem Jahr 2010 der Bebauungsplan „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“ rechtsverbindlich. Seinerzeit wurde ein größerer Anteil Grünflächen festgesetzt. Da jedoch die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich reduziert werden soll, wird die Ausnutzbarkeit bestehender Baugebiete wichtiger. Aus diesem Grund ist im Sinne einer Nachverdichtung geplant, innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes mehr überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Dies kann durch den Wegfall von Grünflächen und Straßenflächen erfolgen. Zwar war im Ursprungs-Bebauungsplan ein 10 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang des Kinzigdammes vorgesehen. Darüber hinaus sollte der Grünstreifen jedoch auch der Ableitung von Regenwasser dienen. Da im Grünstreifen eine Gashochdruckleitung verläuft, ist das Anlegen einer Entwässerungsmulde nur noch im nördlichen Abschnitt möglich. Aus diesem Grund wird die Grünfläche entsprechend reduziert.

Des Weiteren konnte auch der Anregung, die Kalkung von Waldflächen sei als Ausgleichsmaßnahmen nicht sinnvoll, nicht gefolgt werden. Diese Ausgleichsmaßnahme für die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, als zuständige Fachbehörde angeregt. Daher wurde davon ausgegangen, dass die Waldkalkung eine anerkannte und wirksame Ausgleichsmaßnahme darstellt. Für den Eingriff in das Schutzgut Boden hat das Landratsamt die Kalkung von Waldflächen angeregt und gefordert. Schutzgutübergreifende Maßnahmen des Naturschutzes wurden nicht akzeptiert.

Auch nicht entsprochen werden konnte der Anregung, weitere Ausgleichsmaßnahmen und Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanes sowie am nordwestlichen Rand vorzusehen. Im Sinne einer hohen Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen sowie einer kompakten Siedlungsstruktur werden die Ausgleichsmaßnahmen nun auch teilweise außerhalb des Plangebietes vorgenommen. Diese Möglichkeit ist vom Gesetzgeber explizit vorgesehen (§ 1a Abs. 3 S. 3 BauGB).

Es wurde ebenfalls, ähnlich wie in der Stellungnahme des BUNDes, angeregt, zuerst das Hukla-Areals zu überplanen, bevor das Gebiet des Kinzigparks in Angriff genommen wird. Dieser Anregung konnte jedoch nicht gefolgt werden. Aufgrund der schon weiter oben genannten Punkte ist das Hukla-Areal für das Ansiedeln von Gewerbebetrieben ungeeignet und dient außerdem als Fläche für geplante Wohnbebauung der Stadt Gengenbach. Deshalb steht das Gebiet für eine solche Überplanung nicht zur Verfügung.

Ebenfalls wurde die Waldkalkung als Ausgleichsmaßnahme angeprangert. Daher müssten andere, der Landschaft nützlichere, Ausgleichsmaßnahmen gefunden und geleistet werden. Dieser Anregung konnte, wie schon oben ausgeführt, wiederum nicht gefolgt werden.

Auch nicht entsprochen werden konnte der Anregung, zur Vermeidung größerer, dauerhafter Schäden, den ursprünglich geplanten 10 m-Grünstreifen zwischen dem Kinzigdamm und der Bebauung des Kinzigparks zwingend beizubehalten und gegebenenfalls mit verpflichtendem Bepflanzen mit hochstämmigen Bäumen zu versehen. Zwar war im Ursprungs-Bebauungsplan ein 10 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang des Kinzigdammes vorgesehen. Darüber hinaus sollte der Grünstreifen jedoch auch der

Ableitung von Regenwasser dienen. Da im Grünstreifen eine Gashochdruckleitung verläuft, ist das Anlegen einer Entwässerungsmulde nur noch im nördlichen Abschnitt möglich. Aus diesem Grund wird die Grünfläche entsprechend reduziert.

Zu beachten ist auch, dass die festgesetzte Gebäudehöhe von 25 m keine neue Festsetzung, sondern bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben ist.

Weiterhin wurde angeregt, dass die Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Gengenbach durch ihre Kleinteiligkeit eine für den Naturschutz maßgebliche Vernetzung vermissen ließen. Dieser Ansicht konnte jedoch nicht gefolgt werden. Die Maßnahmen im Ökokonto sind wirkungsvoll im Biotopverbund. Sie stärken vorhandene Populationen (Amphibien, Brutvögel, Insekten u.v.m.) oder grenzen an Vernetzungsstrukturen, wie z. B. Gewässer an.

Keine der Maßnahmen ist isoliert ohne Anbindung an den Biotopverbund.

Weiterführend wurde kritisiert, dass die vor Ort im Naturschutz (ehrenamtlich) tätigen Bürger bei der Erstellung des Ökokontos durch das Planungsbüro Babik nicht miteinbezogen wurden. Somit sei versäumt worden, in diesem Zusammenhang den Status der von ihnen betreuten Flächen zu klären und deren Bestand sinnvoll fortzuführen. Mit Berücksichtigung dieser Stellungnahme könnte dieser Mangel nun nachträglich behoben werden. Hier ist jedoch zu sagen, dass sämtliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde/Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt wurden. Durch den Naturschutzbeauftragten wurde dies vor Ort in Augenschein genommen und geprüft. Im Anschluss daran wurden alle Maßnahmen auf ihre Wirkung und Bedeutung für den Natur- und Artenschutz final diskutiert. Eine Genehmigung wurde erst ausgesprochen, als alle Bedenken ausgeräumt waren.

Auch angeprangert wurde die Maßnahme Nr. 7 der naturnahen Entwicklung eines Laubmischwaldes im Bereich des Ziegelwaldes. Beim Ziegelwald handle es sich um ein Feuchtgebiet mit einem Mosaik von bereits existierenden Einzelmaßnahmen. Hier sollten kleine Vertiefungen für Amphibien angelegt werden. Nicht ausgeführt wurde im Bebauungsplan, dass diese Maßnahme auf einer nicht sanierten Mülldeponie stattfinden soll. Durch die Maßnahme könne die Abdeckung der Mülldeponie beschädigt werden und es deshalb zu einer Kontamination der Umgebung kommen. Außerdem befände sich das Gebiet in direkter Nachbarschaft zu einem Feuchtgebiet mit Schutzstatus. Aufgrund dieser Lage und der möglichen Auswirkungen wurde das Vorgehen dort angeprangert, da so den Tieren ein Lebensraum von zweifelhafter Qualität angeboten werden soll. Dieser Darstellung konnte nicht gefolgt werden.

Die Maßnahme wurde auf Empfehlung des Forstamtes in das Ökokonto aufgenommen. Zahlreiche Beispiele in der Biotopkartierung BAWÜ zeigen, dass auf ehemaligen Deponien Lebensräume für Tiere, u.a. auch für Amphibien, sich von selbst entwickelt und etabliert haben. Bei der Anlage von Tümpeln, die sehr flach ausgebildet und mit lehmigem Boden abgedichtet werden, wird daher nicht in die Abdeckung der Deponie eingegriffen. Ziel ist es, hier keine dauerhaften Tümpel anzulegen, sondern temporäre Tümpel, in denen nur zeitweise Wasser steht. Konflikte mit dieser Deponie sind daher nicht zu befürchten.

## **4. Anderweitige Planungsalternativen**

Aufgrund der knappen Ressourcen an gewerblichen Bauflächen im Bereich des vorderen Kinzigtals wurde durch die notwendige Änderung und Anpassung des Bebauungsplanes „Kinzigtal I“ die Initiative ergriffen, in diesem Bereich die dort schon vorhandenen gewerblichen Bauflächen besser ausnutzen zu können. Hierdurch soll vermieden werden, dass auf andere Flächen im Außenbereich bezüglich der notwendigen Ausweisung von Gewerbeflächen zurückgegriffen werden muss und dadurch der Flächenverbrauch im vorderen Kinzigtal weiter ansteigt.

Eine Planungsalternative wäre eben die Ausweisung gewerblicher Flächen an einer anderen Stelle im Außenbereich, was einen Anstieg des Flächenverbrauches in der Region mit sich bringen würde. Auch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,6 und der bisherigen Durchgrünung des Gebietes wäre eine mögliche Alternative der Gestaltung der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Hierdurch stünden jedoch weniger Fläche für bauliche Maßnahmen zur Verfügung, was wiederum einen weiteren Flächenbedarf im Außenbereich für die Ansiedlung von Gewerbe bedeuten würde.

Unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Planes und einer zukunftsfähigen Ausgestaltung des vorderen Kinzigtals mit gewerblicher Baufläche stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vorderes Kinzigtal“ eine geeignete Planungsvariante für die Ausgestaltung der dort schon vorhandenen gewerblichen Baufläche dar und ist deshalb unter den Gesichtspunkten des Flächensparens und der Nachhaltigkeit anderer Planungsvorschläge in oder auch außerhalb des Gebietes vorzuziehen.

Eine andere Möglichkeit wäre die Beibehaltung der momentanen Situation auf dem Plangebiet. Hierdurch kann jedoch keine bessere Ausnutzung der dort bereits vorhandenen Bauflächen erreicht werden.

Gengenbach, den 12.12.2019

.....  
Thorsten Erny  
Verbandsvorsitzender

Lauf, den 12.12.2019 Ro-la

**zink**  
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser