



Stadt Mahlberg | Postfach 1165 | 77972 Mahlberg

Zweckverband DYN A 5  
Herrn Verbandsvorsitzenden  
Bürgermeister  
Bruno Metz  
Postfach 2 80  
77951 Ettenheim

Amt: Bürgermeister Benz  
Telefon: 0 78 25/84 38 13  
Fax: 0 78 25/84 38 38  
E-Mail: [benz.stadt@mahlberg.de](mailto:benz.stadt@mahlberg.de)  
26.07.17/be-mi

### **Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark DYN A 5“**

**hier: Beschluss des Gemeinderats zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Verbandsvorsitzender Bürgermeister Metz,

*lieber Bruno,*

in der Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbands DYN A 5 am 01.08.2017 soll der nächste formale Beschluss im o.g. Bebauungsplanaufstellungsverfahren gefasst werden.

Sowohl der Ortschafts- als auch der Gemeinderat haben sich mit der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie mit dem Bebauungsplanentwurf auseinandergesetzt.

Der Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrats und der Beschluss des Gemeinderats beinhalten die Weisung an die Mitglieder der Stadt Mahlberg in der Verbandsversammlung, entsprechend der Beschlusslage der Stadt Mahlberg abzustimmen.

Der Gemeinderat der Stadt Mahlberg hat am 24.07.2017 nachfolgendes beschlossen:

- a) Dem Beschlussvorschlag der Zweckverbandsverwaltung, der das Abwägungsergebnis nach der frühzeitigen Beteiligung dokumentiert, wird **nicht** zugestimmt; die Abwägung berücksichtigt nicht die von der Stadt Mahlberg mit Schreiben vom 16.12.2014 vorgebrachten Bedenken und Anregungen und die von ihr aufgeworfenen Fragen zum Bebauungsplanvorentwurf und zu den Gutachten.

Des Weiteren wurden die mit Schreiben der Stadt Mahlberg vom 04.03.2015 aufgeworfenen Fragen, die Aufgabenstellung und das Gutachten von iMA Richter & Röckle zur Luftschadstoffbelastung (TA-Luft) betreffend nicht ausreichend geprüft und schon gar nicht ausreichend beantwortet.

.../-2-

b) Der aktuelle Bebauungsplanentwurf wird nicht gebilligt und eine Überarbeitung wird gefordert. Der Entwurf wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

1. Das Lärmproblem, das sich aus der Genehmigung des Betriebs der ehemaligen Firma German Pellets ergibt, soll über die Lärmkontingentierung, die das Büro Kohnen im Gutachten erarbeitet hat, nicht im Bebauungsplangebiet selbst gelöst, sondern in die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete der Gemarkung Mahlberg-Orschweier verlagert werden. So müssen die Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten Orschweier, in denen bereits lange vorher Betriebsleiterwohnungen zulässig waren bzw. die Schutzbedürftigen selbst und auf eigene Kosten die Nutzungskonflikte lösen.

Für eine sachgerechte Abwägung wäre es u.E. erforderlich zu ermitteln, wie die neue Lärmkontingentierung aussehen müsste, damit in den angrenzenden Gewerbegebieten des Stadtteils Orschweier die Nachtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Die Überschreitung der Gesamtbelastung des nächtlichen Immissionsrichtwerts von 50 dB(A) und der Gesamtbelastung bis zu 1,2 dB(A) im Gewerbegebiet Orschweier wird vom Gutachter als geringfügig und fachlich vertretbar eingestuft; dies wird von uns nicht mitgetragen.

Das Lärmproblem ist dort zu lösen, wo es entstanden ist und zwar im Zweckverbandsgebiet DYN A 5; dies würde der Verpflichtung zur sachgerechten Bewältigung des Lärmkonflikts im Rahmen der Abwägung Rechnung tragen. Beim Lärmkontingent für das Firmengelände (ehem. Fa. German Pellets) ist, wie dies die Petition auch empfiehlt, die Schalleistung um 3 dB(A) abzusenken. Auf dieser Basis ist die Lärmkontingentierung für das Bebauungsplangebiet neu zu berechnen bzw. vorzunehmen.

Sollte die Irrelevanzregelung auch auf das Gebiet Rittmatten III (zwar noch nicht im FNP, aber gehört zum ZV-Gebiet) angewandt werden, wird es zu nachteiligen Auswirkungen auf die Gesamtlärmsituation im Stadtteil Orschweier kommen. Deshalb gilt es bereits jetzt, wo auch für das geplante Bebauungsplangebiet das Irrelevanzkriterium angewandt wird, Rittmatten III in die Gesamtlärbetrachtung einzubeziehen bzw. jetzt schon zu berücksichtigen.

2. Die vertragliche Zusage von Lärmkontingenten in den Verträgen ist u.E. keine ausreichende Grundlage für die Abwägung und für Festsetzungen im Bebauungsplan.
3. Die Übertragbarkeit von Lärmkontingenten sowie die Möglichkeit von Zusatzkontingenten (mit Richtungssektoren) wird entsprechend der bisherigen Position der Stadt Mahlberg abgelehnt, weil deren Übertragung und Einhaltung nicht kontrollierbar ist und somit das Problem auf das bau- oder immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren verlagert bzw. verschoben wird. Somit ist die Einhaltung nach unserem Dafürhalten nicht ausreichend kontrollierbar.

Die Problembewältigung erfolgt nicht im Interkommunalen Zweckverbandsgebiet DYN A 5 selbst, sondern wird auf den Planvollzug und damit das Bauantragsverfahren verschoben.

4. Eine 2. Produktionslinie ist nach dem Bebauungsplan-Entwurf nicht ausgeschlossen, auch nicht auf den Flächen des Zweckverbandsgebiets, die derzeit erstmalig überplant werden und sich heute noch im Außenbereich befinden. Dort wird erstmalig Planungsrecht geschaffen, und wenigstens dort wäre ein Ausschluss störender Anlagentypen möglich.

Der Ausschluss einer 2. Produktionslinie wäre im Hinblick auf den Vorsorgegedanken (der Gutachter ist auf den Vorsorgegedanken gar nicht eingegangen) i.S. Lärm, Staub und Geruch erforderlich. Wir fordern deshalb Festsetzungen zur Lösung der Staub- und Geruchsproblematik.

Die Fragen der Stadt zum Umfang, Inhalt und zum Prüfauftrag des Gutachtens, die wir mit Schreiben vom 04.03.2015 vorgetragen haben, sind nicht aufgegriffen oder gutachterlich geprüft worden.

Wir fordern deshalb den Ausschluss störender Anlagentypen nach Maßgabe näherer Untersuchungen und aus Gründen des besseren Immissionsschutzes.

Wir weisen darauf hin, dass das Gutachten zum Ergebnis kommt, dass auch bei vollständiger Aufsiedlung des Gewerbe-/Industriegebiets der zulässige Immissionswert durch die Stickstoffdioxidbelastung (NO<sub>2</sub>) nur knapp eingehalten werden kann. Dem Vorsorgegedanken ist damit nicht Rechnung getragen.

Bei den Geruchswerten zeigt sich ebenfalls eine Überschreitung der Emissionswerte nördlich bzw. nord-östlich des Pelletswerks.

5. Es fehlt an einer gerichtsfesten städtebaulichen Begründung zum Ausschluss der A 3- und A 4-Holzverbrennung; dieser Ausschluss wird von der Stadt Mahlberg begrüßt, allerdings gibt es keine ausreichende Begründung hierzu. Das Gutachten muss an dieser Stelle nachgearbeitet werden.
6. Des Weiteren wird die Überarbeitung von Formulierungen und Textpassagen im Entwurf wie folgt gefordert:
  - a) Bei den sonstigen Festsetzungen zum Thema Einzelhandel sollte die missverständliche Formulierung „nicht Gegenstand des Bebauungsplans“ zu Gunsten der Formulierung von „unzulässig sind“ überarbeitet werden.
  - b) Statt Firsthöhe ist die Gebäudehöhe festzusetzen; besser wäre evtl. sogar die Höhe der baulichen Anlagen.
  - c) Der untere Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist eindeutig zu bestimmen.
  - d) Die Zuordnungsfestsetzung (Z 12.0) i.S. Ausgleichsmaßnahmen ist zu überarbeiten bzw. zu präzisieren und genügt derzeit u.E. nicht den rechtlichen Anforderungen.
  - e) Die im Entwurf ausgewiesenen privaten Grünflächen südlich des ehemaligen Betriebs der Firma German Pellets können hoheitlich nicht durchgesetzt werden. Dies müsste ggf. über einen Vertrag geregelt werden.

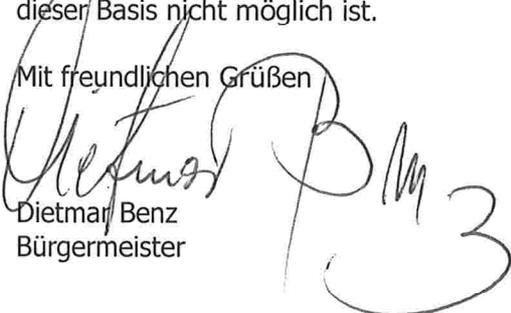
Aus den v.g. Gründen kann nach Ansicht der Stadt Mahlberg die Offenlage nicht beschlossen werden. Sowohl der Entwurf der textlichen Festsetzungen als auch die beiden Gutachten sind zu überarbeiten.

Bevor der Bebauungsplan in die Offenlage geht, sollte mit der Firma Rettenmaier ein Gespräch geführt werden, um zu eruieren, ob eine Selbstbeschränkung im Betriebsablauf und der Betriebsentwicklung akzeptiert wird.

Es zeigt sich nunmehr, dass es der Sache nicht dienlich war, die von der Stadt Mahlberg vorgetragene und formulierten Fragen im Rahmen der Gutachtenserstellung abschließend nicht zu prüfen und auch fachlich darzulegen.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf in der jetzt vorgelegten Form vom Gemeinderat der Stadt Mahlberg nicht mitgetragen werden kann und ein Satzungsbeschluss auf dieser Basis nicht möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dietmar Benz  
Bürgermeister

Planungsbüro Fischer  
Herr Holger Fischer  
Günterstalstraße 32  
79100 Freiburg

### Vorab auf elektronischem Weg versandt

**Unser Zeichen**

HGF-as

**Ihre Ansprechpartnerin**

Andrea Steuer

**E-Mail**

andrea.steuer@freiburg.ihk.de

**Telefon**

+49 761 38 58- 119

**Telefax**

+49 761 38 58- 4119

Freiburg, 4. Oktober 2017

### **Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark DYNA 5" des Zweckverbandes Ettenheim/ Mahlberg; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Fischer,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.8.2017 und die Möglichkeit, zu o. g. Bebauungsplanverfahren erneut Stellung zu nehmen. Ebenso möchten wir uns für die Gewährung einer Fristverlängerung bedanken. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein möchten wir Folgendes äußern:

Es wird begrüßt, dass das Bauleitplanverfahren nun zu Ende gebracht werden soll (und kann) und so allen Beteiligten, auch den bereits ansässigen Firmen im Industrie- und Gewerbepark DYNA5 die notwendige Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden kann. Das beigefügte Schallgutachten von Mai 2007 enthält auch aus unserer Sicht ein tragfähiges und rechtssicheres Konzept, welches die Belange der Bestandsbetriebe angemessen berücksichtigt.

#### ***Einzelhandel***

Es wird begrüßt, dass nun Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im gesamten DYNA5 ausgeschlossen wird, wie von uns angeregt worden war. Maßstab für die Zentrenrelevanz soll das Einzelhandelskonzept und die hierin enthaltene Sortimentsliste des Unterzentrums Ettenheim sein. Auch dies wird begrüßt, u.a. da so die Innenstadt Ettenheims wirksam geschützt werden kann.

Worauf sich die textliche Festsetzung im 2. Abschnitt von Ziffer 2.2 bezieht, ist u.E. noch nicht eindeutig. Ihrer Information nach thematisiert dies Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment, welche nach wie vor zulässig sein sollen.

Wie wir bereits in unserer ersten Stellungnahme begründet dargelegt hatten, sollte aus unserer Sicht sämtlicher Einzelhandel im Gewerbepark ausgeschlossen werden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere erste Stellungnahme vom 3.12.2014, die diesbezüglich auch weiterhin gilt.

Für den Fall, dass sich der Zweckverband nicht unserer nach wie vor bestehenden dringenden Empfehlung folgt, wird angeregt, als 2. Abschnitt in Ziffer 2.2 einen Satz einzufügen, der klarstellt, dass es um nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geht und der (dann folgende) 3. Abschnitt sich ausschließlich auf deren Randsortimente bezieht.

Verwendete Sortimentsliste: Es wird angeregt, als Titel jeweils anstelle „Innenstadtrelevante Sortimente“ den Begriff „Zentrenrelevante Sortimente“ zu verwenden.

### ***Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke***

Der interkommunale Industrie- und Gewerbepark DYNA5 befindet sich weitab von den Siedlungskörpern von Ettenheim und Mahlberg. Der westliche Siedlungsrand von Ettenheim befindet sich mehr als 2 km weit weg, die Innenstadt Ettenheims sogar mehr als 3 km. Zudem herrscht allgemein eine immer stärker werdende Knappheit geeigneter und attraktiver Gewerbeflächen. Es wird daher erneut empfohlen, die Zulässigkeiten von Anlagentypen möglichst auf die „eigentlichen“ Gewerbebetriebe (v.a. produzierende Unternehmen und Logistikunternehmen) zu beschränken. Anlagen mit höherem Publikumsverkehr produzieren im und außerhalb des Gewerbeparks unnötige Verkehre und stören die gewerblichen Verkehrsströme bzw. auch die Betriebe selbst. Innerhalb der Stadt selbst fehlen sie dann dieser als Magneten, um sie attraktiv und lebendig zu halten.

Insofern möchten wir nochmals anregen, die nach BauNVO ohnehin fast ausschließlich ausnahmsweise zulässigen ***Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*** auszuschließen, sie zumindest jedoch (wieder) in die ausnahmsweise Zulässigkeit zu überführen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Obere Lachenfeld/ Rittmatten I“ sind sämtliche der genannten Anlagentypen bislang nur ausnahmsweise zulässig, im Bereich der 2. Änderung (ebenfalls rechtskräftig) sind sie sogar ausgeschlossen. In der aktuellen Begründung wird nicht darauf eingegangen, warum diese im gesamten Plangebiet nun sogar allgemein zulässig sein sollen.

### ***Textliche Festsetzungen Ziffer 9.0 bis 9.2***

Es wird angeregt, zu prüfen, ob der unter Ziffer 9.2 genannte Fall im Plangebiet überhaupt eintreten kann. Ansonsten sollte er gestrichen werden, um Missverständnisse von vorneherein auszuschließen.

### ***Vereinfachung der textlichen Festsetzungen***

Nicht nachvollziehbar ist, dass und warum in den textlichen Festsetzungen zwischen „nicht zulässigen“ Anlagen und Anlagen, die „nicht Bestandteil des Bebauungsplanes“ sind, unterschieden werden müsste. Im Sinne einer Vereinfachung und besseren Nachvollziehbarkeit (und so auch einem einfacheren Vollzug) der Festsetzungen wird empfohlen, die beiden Ziffern zusammenzufassen, wie es bspw. auch im rechtskräftigen BPlan 2. Änderung „Industriegebiet Obere Lachenfeld/ Rittmatten I“ geschehen ist (s. Anhang) und auch üblich ist.

### ***Aktualisierung der bebauten Flächen***

Es wird darum gebeten, in der Planzeichnung alle bereits bebauten Flächen auch so darzustellen. Dies ist aus unserer Sicht im Zusammenhang mit dem Schallschutzkonzept wesentlich.

Weiterer Hinweis:

- S. 3 und S. 7 der textlichen Festsetzungen. Dort müsste es wohl anstatt „A1.1 Nr. 1“ und „A1.2 Nr. 1“ u.E. nach „A1.1.1 Nr. 1“ sowie „A1.2.1 Nr. 1“ heißen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein, das Landratsamt Ortenaukreis, der Handelsverband Südbaden sowie Herr Kaiser, Handels- und Tourismusreferent der IHK erhalten die Stellungnahme in Kopie.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Steuer  
Hauptgeschäftsführung / Stab  
Referentin für Raumordnung / Bauleitplanung

Kopie per E-Mail an:

Regierungspräsidium Freiburg  
Referat 21  
Bissierstraße 7  
79114 Freiburg

[abteilung2@rpf.bwl.de](mailto:abteilung2@rpf.bwl.de)  
[otto.mielke@rpf.bwl.de](mailto:otto.mielke@rpf.bwl.de)

Regionalverband Südlicher Oberrhein  
Bauleitplanung  
Reichsgrafenstraße 19  
79102 Freiburg

[jehle@rvso.de](mailto:jehle@rvso.de)

Landratsamt Ortenaukreis  
Baurechtsamt  
Badstraße 20  
77652 Offenburg

[landratsamt@ortenaukreis.de](mailto:landratsamt@ortenaukreis.de)

Handelsverband Südbaden e.V.  
Eisenbahnstraße 68 - 70  
79098 Freiburg

[geiselhart@hv-suedbaden.de](mailto:geiselhart@hv-suedbaden.de)

Thomas Kaiser  
im Hause

[thomas.kaiser@freiburg.ihk.de](mailto:thomas.kaiser@freiburg.ihk.de)

## Anhang

Zweckverband Gewerbepark Ettenheim / Mahlberg ▪  
Bebauungsplan 2. Änd. "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten I" Schriftliche Festsetzungen

---

### **1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Gewerbegebiet - "GE" (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)**

##### **1.1.1 Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

1. Vergnügungsstätten

##### **Nicht zulässig sind:**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

## TöB-Stellungnahmen des LGRB Merkblatt für Planungsträger

Stand: 28. Oktober 2015

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die **Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf** (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, bittet das LGRB um Beachtung der folgenden Punkte:

### 1. Übermittlung von digitalen Planflächen (GIS-Daten/Geodaten)

Bitte übermitteln Sie uns die digitalen, georeferenzierten Planflächen, damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig sind das Shapefile-Format und das Koordinatensystem Gauss-Krüger 3. Falls diese Formate nicht möglich sein sollten, können Sie Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format übermitteln.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 12 MB Größe) per E-Mail an [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de). Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln.

### 2. Übermittlung von Planunterlagen in digitaler Form

Bitte übermitteln Sie die Planunterlagen sowie Ihre Entscheidungen (Abwägungsergebnisse, Entscheidungen zu Genehmigungsverfahren, Raumordnungsbeschlüsse usw.) in digitaler Form oder stellen Sie diese zum Download im Internet bereit.

Ergänzend bitten wir Sie, uns bei Flächennutzungsplanverfahren, die die Gesamtmarkung der Gemeinde/VVG/GVV betreffen, zusätzlich den Planteil in Papierform zuzusenden.

### 3. Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planvorhaben bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich kenntlich zu machen (z. B. als Liste der Planänderungen).

## 4. Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie für alle E-Mail-Schreiben an das LGRB betreffend TÖB-Stellungnahmen als **Betreff an erster Stelle das Stichwort TÖB** und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

## 5. Hinweis auf Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten, die an das LGRB im Rahmen der TÖB-Bearbeitung übermittelt werden, werden ausschließlich LGRB-intern verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

## Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme. Das LGRB ist darauf angewiesen, dass neue Erkenntnisse, die sich aus Planungsvorgängen ergeben, dem LGRB gemeldet werden:

### 1. Bohranzeigen und Bohrungsdatenbank

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Die landesweiten Bohrungsdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlusssdaten/adb>
- Als interaktive Karte: [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_adb](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb)
- Als WMS-Dienst: [http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_adb](http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb)

### 2. Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geotope](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope)
- Als WMS-Dienst: [http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_geotope](http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope)

Eine Übersicht weiterer im Internet verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen>

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblatts kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: [http://lgrb-bw.de/download\\_pool/rpf\\_lgrb\\_merkblatt\\_toeb\\_stellungnahmen.pdf](http://lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf)

**Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an  
Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungs-  
Verfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

Bürgermeisteramt  
der Stadt Ettenheim  
Fig: 04. Okt. 2017

**Vorbemerkung**

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen. Die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

<b>Absender:</b>	Landratsamt Ortenaukreis	Datum:	27. September 2017
	- Amt für Umweltschutz -	Tel.:	0781 805 6236
	Badstraße 20	Fax.:	0781 805 1449
	77652 Offenburg	Bearbeiter:	Hanspeter Püschel
		E-Mail:	hanspeter.pueschel@ortenaukreis.de
		Az.:	622-364.53/Pü

**Allgemeine Angaben**

Stadt/Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, 77955 Ettenheim

Stadt/Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Mahlberg, 77972 Mahlberg

- Flächennutzungsplan \_\_\_\_\_
- Bebauungsplan für das Gebiet „Industrie- und Gewerbepark DYNA 5“ - Offenlage
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan \_\_\_\_\_
- sonstige Satzung \_\_\_\_\_

Ihr Schreiben vom: 10.08.2017

Fristablauf für die Stellungnahme am: 02.10.2017

**Stellungnahme**

1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO)

- nein     ja \_\_\_\_\_     Ausnahme/Befreiung

2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO)

nein  ja \_\_\_\_\_

Erlaubnis/Genehmigung

3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG)

nein  ja \_\_\_\_\_

FFH-Verträglichkeitsprüfung

4. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

nein  ja

5. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG)

nein  ja Nr. 177123172001 „Feldhecke W. Orschweier“

Ausnahme

6. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung)

nein  ja \_\_\_\_\_

Erlaubnis

7. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO)

Schutzgut Boden sowie Biotoptypen, Tiere, Pflanzen

### Zusammenfassende Beurteilung

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken, wenn die im Umweltbericht aufgestellten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen (Aufwertung intensiver Wiesen in den Rittmatten, Umwandlung von Ackerflächen, Kalkung versauerter Waldböden) umgesetzt werden. Der Ökobilanz wird im Ergebnis zugestimmt.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu befürchten, wenn die artenschutzrechtlich notwendigen Vermeidungs- Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen - wie in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt - vorgenommen werden.

Vom zuständigen Naturschutzbeauftragten wird angeregt, bei Entschlammungsaktionen am Regenrückhaltebecken aufgrund der vorkommenden Libellenfauna schonend vorzugehen.

Das im Kartendienst der LUBW dargestellte gesetzlich geschützte Biotop Nr. 177123172001 „Feldhecke W Orschweier“ ist überplant und befindet sich nicht mehr an diesem Standort.

A. Fischer

Unterschrift

Planungsbüro Fischer  
Günterstalstraße 32  
79100 Freiburg

**Baurechtsamt**

Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten: Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr  
Do. 13:00 - 18:00 Uhr

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: **P2014119/8**

Unsere Nachricht vom:

Bearbeiter: Herr Manz

Zimmer: 243 A

Telefon: 0781 805 1221

Telefax: 0781 805 9633

E-Mail: [stephan.manz@ortenaukreis.de](mailto:stephan.manz@ortenaukreis.de)

Datum: 10.10.2017

**Aufstellung Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark DYNA 5“ des Zweckverbandes  
Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg  
Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 10.08.2017 wurden wir über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert.

Gleichzeitig erhielten wir Gelegenheit Stellung zu nehmen.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

**I. Baurechtsamt**

Ansprechpartner: Herr Manz

Telefonnummer: 0781 805 1221

der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig.

Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bauungsvorschriften und dazugehörige Pläne) sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen.

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:**

Ziffer 9.1: Danach sind auch für Änderungen von Gebäuden die Vorgaben der Ziffer 9.1. einzuhalten. Es stellen sich u.a. folgende Fragen: gilt dies auch für baurechtlich genehmigungsfreie Änderungen? Wenn z.B. eine bauliche Erweiterung einer Halle beabsichtigt ist und sich in dieser Halle auch schutzbedürftige Räume, allerdings räumlich weit entfernt, befinden, auf die die bauliche Änderung keinen Einfluss hat, müssen in solchen Fällen ebenfalls die Vorgaben für die schutzbedürftigen Räume erfüllt werden?



Ziffer 12.0: Danach sind externe Ausgleichsmaßnahmen geplant. Diese sind dauerhaft rechtlich zu sichern.

**Begründung:**

Ziffer 4.2: Dort sollte erwähnt werden, dass als Maß der baulichen Nutzung auch die Firsthöhe festgesetzt wird.

Wir regen an zu überprüfen, ob durch die Festsetzung die nach § 17 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl rechnerisch überschritten werden kann. Sollte dem so sein, sollte die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach BauNVO festgesetzt werden, da andernfalls der Bebauungsplan unwirksam ist.

Aussagen zu Lärm, Geruch und Staub: Ob die hier getroffenen Annahmen und sich daraus ergebenden Festsetzungen den fachlichen und rechtlichen Erfordernissen entsprechen, entnehmen Sie der Stellungnahme des Amtes für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht.

Unter Ziffer 5.12, oben, wird ausgesagt, dass es aus Sicht des Schallschutzes auf der Ebene der Bauleitgenehmigung möglich wäre, Vorgaben zur konkreten Verortung der Wohnungen oder zur Orientierung von zu öffnenden Fenster der schutzbedürftigen Räume dieser Wohnungen zu treffen. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark DYN A5“. Auf Seite 56 bewertet der Plangeber die rechnerisch ermittelten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte. Hier sollte noch die Aussage erfolgen, dass auf Grund der dort genannten Gründe von der in Ziffer 5.12. beschriebenen Möglichkeiten von Festsetzungen (konkrete Verortung und nicht zu öffnende Fenster) kein Gebrauch gemacht werden muss bzw. keine solche Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark DYN A5“ erforderlich sind.

Ziffer 6.0, Geruch: Dort im letzten Satz erwähnt, dass, sofern sich ein geruchsintensiver Betrieb ansiedeln oder das Pellet-Werk seine Produktionsleistung erhöhen möchte, eine Prüfung der Einhaltung der entsprechenden Werte im Genehmigungsverfahren zu erfolgen hat. Es könnte darüber nachgedacht werden, ob dieser Aspekt als Hinweis ö.ä. in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden könnte/ sollte.

## **II. Vermessung und Flurneuordnung**

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartnerin: Frau Haug

Telefonnummer: 0781 805 1852

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans stimmen mit dem Liegenschaftskataster nicht mehr überein.

Mehrere Flurstücke wurden durch Zerlegungen verändert. Dem Bebauungsplan sollte ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu Grunde gelegt werden.

Sonstige Bedenken oder Anregungen bestehen nicht.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartnerin: Frau Benz

Telefonnummer: 0781 805 1920

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

### **III. Amt für Landwirtschaft**

Ansprechpartnerin: Frau Ganter

Telefonnummer: 0781 805 7196

Das Planungsgebiet grenzt an bereits bestehende Industrie- bzw. Gewerbegebiete der Stadt Mahlberg im Nordwesten bzw. der Stadt Ettenheim im Nordosten an. Im Osten wird das Gebiet durch die Bahntrasse, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch die Autobahn A 5 begrenzt. Es soll als Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 31,76 ha. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich derzeit neben betrieblichen auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dabei handelt es sich um Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I.

Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 1995 (1.6) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.2.1).

Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen mit hohen Ertragssicherheiten in der Region bieten. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit der Ausweisung neuer Planungsgebiete und der einhergehenden Bebauung weitere landwirtschaftliche Flächen verloren gehen.

Von diesem Flächenverlust sind innerhalb des Planungsgebietes „Industrie- und Gewerbepark DYNA 5“ vier landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Flächen ackerbaulich (Körnermais- und Sojabohnenanbau) und als Grünland nutzen. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Deshalb sind bei Bedarf den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Laut unseren Unterlagen sind die dargelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits umgesetzt.

Weitere Anregungen und Bedenken werden aus landwirtschaftlicher Sicht nicht geäußert.

### **IV. Amt für Waldwirtschaft**

Ansprechpartner: Herr Kaiser

Telefonnummer: 0781 805 7156

Die forstfachliche Prüfung des vorgelegten Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark DYNA 5“ des Zweckverbandes Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg ergibt, dass keine Waldinanspruchnahmen von Flächen im Sinne von § 2 LWaldG vorgesehen sind und auch keine Waldflächen tangiert werden. Aus forstfachlicher Sicht bestehen deshalb keine Einwände.

### **V. Straßenverkehr und ÖPNV**

Ansprechpartnerin: Frau Parpart

Telefonnummer: 0781 805 1348

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Kreisverkehr mit Anbindung an die L103. Aus verkehrsrechtlicher Sicht erheben wir keine Einwände gegen die geplante Erschließung. Die Straßenbreite ist für Begegnungsverkehr LKW/LKW ausreichend bemessen. Der Gehweg ist mit 1,50 m Breite ebenfalls ausreichend bemessen.

Wir empfehlen bei den planungsrechtlichen Festsetzungen einen Hinweis auf das Freihalten von Sichtdreiecken an Kreuzungen aufzunehmen.

Des Weiteren bestehen keine Anregungen und Bedenken aus verkehrsrechtlicher Sicht.

## **VI. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

Ansprechpartner: Herr Rieder

Telefonnummer: 0781 805 9821

In der Begründung zum Bebauungsplan beschreibt der Abschnitt 5 „Lärmschutz“, in den Ziffern 5.1 bis 5.16 ausführlich die Grundlage und Anwendung der Geräuschkontingentierung. Diese zielführende Berechnungsmethode ermittelt die erforderlichen Informationen, insbesondere für den Lärmschutz, für die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Das schalltechnische Gutachten, Bericht Nr. 09002 sct gut01 170522 vom 22.05.2017 Kohnen Berater und Ingenieure GMBH u. CO. KG liegt der Ermittlung zugrunde. Den berechneten Emissionskontingenten, die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt werden, stimmen wir zu.

Wir gehen davon aus, dass die unter Ziffer 9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Tabelle 5 genannten Schalldämmmaße für die verwendeten Baumaterialien in den Lärmpegelbereichen entsprechend beachtet und eingehalten werden.

Die Formulierung in den planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils Ziffer 3 (alle Teilbereiche) „Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes“, halten wir nicht für zielführend.

Bereits vorhandene Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen (Ziffer 3.1) sind innerhalb des Bebauungsplanes errichtet und werden entsprechend genutzt.

Damit sind sie Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese vorhandenen Wohnungen haben Bestandsschutz.

Aus unserer Erfahrung entwickelt sich aus diesen Wohnungen letztlich ein hohes Konfliktpotenzial insbesondere bezüglich Lärm.

Wir schlagen vor, die weitere Zunahme solcher Wohnungen durch eine entsprechende Unzulässigkeits-Formulierung zu unterbinden.

Ebenso können die unter Ziffer 3.2 oder 3.3 genannten Einrichtungen und Nutzungen durch eine Unzulässigkeits-Formulierung eindeutig und klar verboten werden.

Hinsichtlich Luftverunreinigungen (Staub, Geruch) gehen wir davon aus, dass, falls sich entsprechende Betriebe ansiedeln wollen, die Anforderungen im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und geregelt werden.

Ansonsten keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

## **VII. Amt für Umweltschutz**

Ansprechpartner: Herr Püschel

Telefonnummer: 0781 805 6236

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken, wenn die im Umweltbericht aufgestellten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen (Aufwertung intensiver Wiesen in den Rittmatten, Umwandlung von Ackerflächen, Kalkung versauerter Waldböden) umgesetzt werden. Der Ökobilanz wird im Ergebnis zugestimmt.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu befürchten, wenn die artenschutzrechtlich notwendigen Vermeidungs- Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen - wie in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt - vorgenommen werden.

Vom zuständigen Naturschutzbeauftragten wird angeregt, bei Entschlammungsaktionen am Regenrückhaltebecken aufgrund der vorkommenden Libellenfauna schonend vorzugehen.

Das im Kartendienst der LUBW dargestellte gesetzlich geschützte Biotop Nr. 177123172001 „Feldhecke W Orschweier“ ist überplant und befindet sich nicht mehr an diesem Standort.

## **VIII. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Ansprechpartnerin: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Der mit Schreiben vom 10. August 2017 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form unsere Zustimmung.

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

### **I.**

#### **Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung**

##### **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o.g. Plan**

Wie den Antragsunterlagen zu entnehmen ist, wurde die Erschließung des Plangebietes fast vollständig umgesetzt. Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgte im Trennsystem. Die Erschließungsplanung selbst wurde im Jahr 2001 genehmigt. Die Erlaubnis zur gedrosselten Einleitung in den „Rotackergraben“ war bis 31. Dezember 2016 befristet.

Für das anfallende behandlungsbedürftige Niederschlagswasser aus dem Industrie- und Gewerbepark wurde damals eine zentrale Regenwasserbehandlung im öffentlichen Bereich (Regenklärbecken) erstellt.

Wir gehen davon aus, dass von Seiten des Antragsstellers die entwässerungstechnischen Belange dieses Industrie- und Gewerbeparks einschließlich der Bauwerke zur Regenwasserbehandlung und Ableitung über das öffentliche Entwässerungssystem der Stadt Mahlberg-Orschweier (hier: „Rotackergraben“) ausreichend berücksichtigt werden. Vorsorglich weisen wir noch darauf hin, dass für die Stadt Mahlberg-Orschweier aktuell ein Generalentwässerungsplan erstellt wird. Wir empfehlen rechtzeitig für den Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes ebenfalls eine entsprechende Aktualisierung vorzunehmen und dabei die Art und Weise der derzeitigen Regenwasserbehandlung gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser aus Siedlungsgebieten“ (Stichwort: Bewertungsverfahren) zu überprüfen. Für Fragen hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.

### **II.**

Hinsichtlich der Themen "**Oberirdische Gewässer**", "**Grundwasserschutz**", "**Wasserversorgung**", "**Altlasten**" und "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

#### **Hinweis**

Im Übrigen verweisen wir auf das per E-Mail vom 18. November 2005 übersandte Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – und auf unser Schreiben vom 14. Mai 2001 (Zwischenbilanz). Der jeweils neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.

Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

## **IX. Gesundheitsamt**

Ansprechpartnerin: Frau Gießler

Telefonnummer: 0781 805 9696

Der Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark DYNA5 stellt die Zusammenführung der Bebauungspläne „GI Obere Lachenfeld/Rittmatten I“ und „GI Obere Lachenfeld/Rittmatten II dar“. Mit der Ausweisung des Planungsgebietes soll die Möglichkeit zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes empfehlen wir die gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen wie Lärm, Staub oder Gerüche zu vermeiden und maßgebliche Richt- und Grenzwerte einzuhalten.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsgebietes „Industrie- und Gewerbepark DYNA 5“ bestehen aus unserer Sicht, vorbehaltlich der Einhaltung festgelegter Schalldämm-Maßnahmen sowie Betriebsweisen keine Bedenken. In den Bereichen, in denen der Staub-Immissionwert überschritten wird, sollten keine Aufenthaltsbereiche für Menschen ausgewiesen werden.

## **X. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Ansprechpartner: Herr Lehmann

Telefonnummer: 0781 805 9615

Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 17. November 2014. Diese behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu beachten.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen unter „Teil C Hinweise und Empfehlungen“ aufzunehmen:

### **Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

### **Abfallwirtschaftssatzung**

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

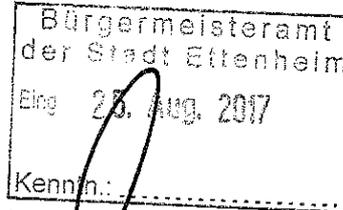
Mit freundlichen Grüßen

Stephan Manz



Stadt Mahlberg | Postfach 1165 | 77972 Mahlberg

Zweckverband DYN A 5  
Herrn Verbandsvorsitzenden  
Bürgermeister Bruno Metz  
Postfach 2 80  
77951 Ettenheim



H. Schor

Amt:  
Telefon:  
Fax:  
E-Mail:

Bürgermeister Benz  
0 78 25/84 38 13  
0 78 25/84 38 38  
[benz.stadt@mahlberg.de](mailto:benz.stadt@mahlberg.de)  
24.08.17/be-mi

**Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark DYN A 5“  
hier: Einwendungen im Rahmen der Offenlage  
Bezug: Schreiben vom 26.07.2017 sowie Verbandsversammlung vom 01.08.2017**

Sehr geehrter Herr Verbandsvorsitzender Bürgermeister Metz, *lieber Bruno,*

die Zweckverbandsversammlung des Interkommunalen Zweckverbandsgebiet DYN A 5 hat am 01.08.2017 die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Industrie- und Gewerbepark DYNA 5“ beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 05.08.2017 und die Offenlagefrist endet am 02.10.2017.

Die Stadt Mahlberg hat mit Schreiben vom 26.07.2017 bereits zum Bebauungsplanentwurf Stellung genommen und Bedenken und Anregungen vorgetragen. Auf das Schreiben vom 26.07.2017, das Ihnen per Post zugeht und das Bestandteil des Protokolls der Zweckverbandsversammlung ist, wird verwiesen.

In Ergänzung des v.g. Schreibens möchten wir aber im Rahmen der Offenlage nachfolgende

## **Einwendungen**

gegen den Bebauungsplanentwurf „Industrie- und Gewerbepark DYN A 5“ vortragen:

### **I. Gewerbelärm**

1. Das Lärmgutachten Kohlen (Stand 22.05.2017) wurde von der LBBW Karlsruhe in Auftrag gegeben und nicht vom Zweckverband. Der Hintergrund hierfür ist der Stadt Mahlberg bislang unbekannt. Sollten sich hieraus Zweifel an der Unabhängigkeit des Gutachters ergeben, etwa weil die LBBW Eigentümerin von Flächen im Plangebiet ist, behält sich die Stadt Mahlberg weitere Schritte vor.

2. Aufgegeben wurde vom Gutachter die frühere Prämisse, dass in den an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebieten auf Gemarkung der Stadt Mahlberg (und der Stadt Ettenheim) *Betriebsleiterwohnungen* ausgeschlossen werden müssen, um so zu verhindern, dass künftig schutzbedürftige Nutzungen näher an das Plangebiet heranrücken können. Das Gutachten trägt dadurch dem früheren Einwand der Stadt Mahlberg Rechnung, keine solchen Ausschlüsse in ihren bestehenden Bebauungsplänen vorzunehmen. Die Ausschlüsse wären städtebaulich auch kaum zu rechtfertigen gewesen.

Der Lärmgutachter muss also nunmehr davon ausgehen, dass schutzbedürftige Betriebsleiterwohnungen näher an das Plangebiet heranrücken können. Gleichwohl wurden die Emissionskontingente nicht neu berechnet und so verteilt, dass an diesen künftig möglichen Immissionsorten das Irrelevanzkriterium, mit dem der Gutachter im Übrigen arbeitet, eingehalten wird.

Für die künftig möglichen Immissionsorte betrachtet das Gutachten vielmehr eine „hypothetische Vorbelastung“, die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet bei Ausschöpfung aller Emissionskontingente sowie die hieraus resultierende Gesamtbelastung. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu einer Gesamtbelastung, die bis zu 1,2 dB(A) über dem nächtlichen Immissionsrichtwert liegt (50 dB(A) im GE).

Diese Überschreitung wird als „geringfügig und fachlich vertretbar“ eingestuft. Es handele sich bei den Betriebsleiterwohnungen nur um eine ausnahmsweise zulässige und zudem noch nicht vorhandene Nutzung. Auf der Ebene der Baugenehmigung könnten für die Betriebsleiterwohnungen Vorgaben zur Verortung der Wohnungen oder zur Orientierung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume gemacht werden. Der Zweckverband habe eine Verminderung von Emissionskontingenten auf bereits bebauten Grundstücken verworfen, da die Absenkung keine Auswirkung auf den genehmigten Betrieb hätte und erst bei Änderungsgenehmigungen greifen würde. Zudem sehe es der Zweckverband als unverhältnismäßig an, die Betriebe stärker einzuschränken als dies auf Basis der erteilten Genehmigungen erfolgt sei. Dies gelte umso mehr, als in den Grundstückskaufverträgen den Betrieben bestimmte Emissionskontingente vertraglich zugesichert worden seien.

Die Stadt Mahlberg wendet sich gegen diesen Ansatz. Der Sache nach geht es um eine Frage der sachgerechten Bewältigung des Lärmkonflikts im Rahmen der *Abwägung*. Betriebsleiterwohnungen waren in den angrenzenden Gewerbegebieten der Stadt Mahlberg bereits zulässig lange bevor das Industrie- und Gewerbegebiet DYNA5 entwickelt wurde. Der drohende Nutzungskonflikt soll gleichwohl nicht durch den Lärmverursacher gelöst werden, der an die (potentiell) schutzbedürftige Nutzung „heranrückt“, sondern durch den Schutzbedürftigen selbst (auf eigene Kosten). Für eine sachgerechte Abwägung wäre es u.E. aber zumindest erforderlich zu ermitteln, wie die neue Lärmkontingentierung aussehen müsste, um auch an den Betriebsleiterwohnungen die Nachtwerte der TA Lärm einhalten zu können. Ohne eine solche Betrachtung fehlt es uns an einer Ermittlung und Gegenüberstellung dieser planerischen Alternative.

Sollte der Zweckverband bei Grundstücksveräußerungen vertragliche Zusagen gemacht haben, so hat dies u.E. für die Abwägung keine Bedeutung. Der Zweckverband hat nicht die Kompetenz, vertraglich zu Lasten privater Dritter (Eigentümer von Gewerbegrundstücken in angrenzenden Gebieten mit Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen) Zusagen abzugeben, um diese sodann auch noch öffentlich-rechtlich zum Nachteil dieser Dritten „durchzusetzen“.

3. Nach wie vor ist eine Übertragbarkeit von Lärmkontingenten sowie die Möglichkeit von Zusatzkontingenten (mit Richtungssektoren) vorgesehen, was die Stadt Mahlberg (bekanntermaßen) ablehnt.

## II. Luftschadstoffe und Gerüche

1. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Luftschadstoffe und Gerüche hat der Zweckverband ein Gutachten des Büros iMA eingeholt, das mit Datum vom 05.04.2017 vorliegt. Untersucht wurde darin, ob bei einer vollständigen Aufsiedlung des Gewerbegebiets die Immissionsrichtwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>), Staubdeposition und Gerüche eingehalten werden können. Zusätzlich wurden im Wege einer Sonderbetrachtung die zu erwartenden Immissionen bei einer Verbrennung von Altholz der Kategorien A3 und A4 im Pelletwerk untersucht.
2. Die Aufgabenstellung des vom Zweckverband vergebenen Gutachtens unterschied sich von der Forderung der Stadt Mahlberg, dass fachgutachterlich – unter juristischer Begleitung – über die Frage nach der Einhaltung der gesetzlichen Immissionswerte hinaus untersucht wird, ob sich aus dem Vorsorgegedanken restriktivere Festsetzungen im Bebauungsplan rechtfertigen lassen. Dieser Fragestellung ist das Gutachten iMA – mangels Auftrag – nicht nachgegangen. Die Stadt Mahlberg fordert, dass dies nachgeholt wird.
3. Das vorliegende Gutachten kommt jedenfalls zum Ergebnis, dass auch bei vollständiger Aufsiedlung des Gewerbe-/Industriegebiets der zulässige Immissionswert durch die Stickstoffdioxidbelastung (NO<sub>2</sub>) eingehalten werden kann, wenn auch nur knapp.

Die Staubimmissionen lägen nördlich des ALDI-Lagers sowie im unmittelbaren Nahbereich des Pelletwerks über den Grenzwerten der TA Luft bzw. 39. BImSchG.

Bei den Geruchswerten zeigen sich ebenfalls Überschreitungen der Immissionswerte nördlich bzw. nordöstlich des Pelletwerks.

Unklar bleibt aber, warum es im Gutachten teilweise Abweichungen im Vergleich zu der uns vorliegenden Fassung des Gutachtens (Stand 25.11.2016) gibt (vgl. z.B. in Tabelle 8-2 der aktuellen Fassung, entspricht Tabelle 7-2 der Vorgängerfassung). Dies ist durch den Zweckverband aufzuklären.

4. Hinsichtlich der Staub- und Geruchsproblematik werden in der aktuellen Gutachtenfassung – trotz festgestellter lokal umgrenzter Immissionswertüberschreitungen – keine Festsetzungsvorschläge gemacht. Die Problembewältigung soll der Genehmigungsebene überlassen bleiben. Hinsichtlich sonstiger Luftschadstoffe (NO<sub>2</sub>) sieht das Gutachten ebenfalls keine Festsetzungsvorschläge vor, da die Immissionswerte der TA Luft voraussichtlich eingehalten werden können, die weitere Problembewältigung daher auf der Ebene des Planvollzugs erfolgen soll.

Da der Gutachter keinen Festsetzungsvorschlag entwickelt hat, wurde in der Konsequenz auch keine Festsetzung in den Festsetzungsteil des Bebauungsplanentwurfs übernommen.

5. Das Gutachten geht weiter davon aus, dass eine Verbrennung von Altholz der Kategorien A3 und A4 voraussichtlich nicht ausgeschlossen werden kann, weil bei Installation entsprechender Abgasbehandlungsanlagen davon auszugehen sei, dass die Immissionswerte eingehalten werden können.

7. Vor diesem Hintergrund *verwundert* die Festsetzung unter Ziff. 1.1.1, Unterpunkt 2.1 des Bebauungsplanentwurfs, wonach die Verbrennung von Altholz der Kategorien A3 und A4 verboten wird. Diese Festsetzung und die Bebauungsplanbegründung (S. 58 der Begründung) stehen in Gegensatz zur Aussage des eigenen Gutachters. Auch wenn die Festsetzung eines Verbrennungsverbots von Seiten der Stadt Mahlberg grundsätzlich begrüßt wird, muss es doch Ziel sein, ein Verbrennungsverbot *gerichtsfest* zu begründen. Die städtebauliche Begründung des Verbrennungsverbots bedarf daher der Nacharbeit.

6. Die Stadt Mahlberg fordert, insbesondere auch im Bereich „*Rittmatten II*“ – also im bisherigen Außenbereich – vertieft zu prüfen, ob tragfähige städtebauliche Gründe bestehen, die zur Vorsorge vor Luftschadstoffimmissionen restriktivere Festsetzungen (z.B. Ausschlüsse bestimmter Anlagentypen wie Pelletieranlagen, Bandtrocknern, Heizwerken o.ä. im Wege der „Feinsteuerung“ nach § 1 Abs. 9 BauNVO) rechtfertigen und auch dem Abwägungsgebot Rechnung tragen. In *diesem Bereich* soll durch den Bebauungsplan *erstmalig* Baurecht geschaffen werden. Anders als in anderen Teilen des Plangebiets sind im Rahmen der Abwägung daher nicht bereits bestehende Baurechte zu berücksichtigen, die Anforderungen an abwägungsgerechte „restriktive“ Festsetzungen also insgesamt geringer.
- 7.

### III. Sonstige Festsetzungen

Zu den übrigen textlichen Festsetzungen erhebt die Stadt Mahlberg folgende Einwendungen:

#### 1. Einzelhandel

Sowohl im GI (unter Festsetzung Ziff. 1.1.1, dort Unterpunkt 2.2) als auch im GE (unter Festsetzung Ziff. 1.2.1, dort Unterpunkt 2.1) werden Regelungen zur Unzulässigkeit bestimmter zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente getroffen.

Zur Begründung des Ausschlusses verweist der Bebauungsplanentwurf ausschließlich auf das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Ettenheim. Die Stadt Mahlberg hat Zweifel, ob dies als städtebauliche Begründung für einen Ausschluss genügt, zumal große Teile des Zweckverbandsgebiets auf Gemarkung der Stadt Mahlberg liegen. In Bezug auf die Stadt Mahlberg werden aber keine städtebaulichen Gründe für einen Ausschluss bestimmter Sortimente angeführt.

Der Zweckverband sollte darüber hinaus prüfen, ob die geplante Festsetzung mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans vereinbar ist.

#### 2. „Nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind...“

Es bleibt unklar, warum unter Festsetzung Ziff. 1.1.1, Unterpunkt 3 (im GI) bzw. unter Festsetzung Ziff. 1.2.1, Unterpunkt 3 (im GE) Festsetzungen getroffen werden, die lauten: „Nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind (...)“.

Offenbar sollen die im Nachfolgenden aufgeführten Betriebsleiterwohnungen, Vergnügungstätten und Sexshops im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Die Formulierung „Nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind ...“ ist jedoch missverständlich, denn sie könnte so interpretiert werden, als wolle der Bebauungsplan zu diesen Nutzungsarten keine Regelung treffen, sondern es bei den „sonst“ geltenden Regelungen (dem Vorgängerbebauungsplan bzw. § 34/§ 35 BauGB) belassen (wie bei einem einfachen Bebauungsplan).

Richtigerweise will der Bebauungsplan aber gerade eine Regelung treffen, nämlich diese Nutzungen ausschließen.

Systematisch sollten die beabsichtigten Ausschlüsse daher jeweils unter den Unterpunkt 2 verschoben werden, der lautet:

*„Unzulässig sind (...).“*

Der Unterpunkt 3 kann sodann entfallen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Unglücklich ist, dass der Bebauungsplan für die Höhenfestsetzung in der Schablone des zeichnerischen Teils die Abkürzung „FH“ (=Firsthöhe) verwendet. Denn zulässig sind auch Flachdachgebäude, die über keinen First verfügen. Nach Auffassung der Stadt Mahlberg sollte daher als oberer Bezugspunkt für die Höhenbemessung im zeichnerischen Teil statt der „FH“ eine *Gebäudehöhe* „GH“ festgesetzt werden.

Auch der untere Bezugspunkt für die Höhenbemessung muss hinreichend bestimmt sein. Dazu stellt Ziff. 2.2.3 der textlichen Festsetzungen auf „den jeweils höchsten Punkt der Straßen- bzw. Gehwegoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche“ ab. Dies kann bei Eckgrundstücken Fragen der hinreichenden Bestimmtheit der Regelung aufwerfen (welches ist hier die maßgebliche Verkehrsfläche?). Daher sollte eine Regelung getroffen werden, die auch diesen Fall klar regelt, im Idealfall auf die Meereshöhe („üNN“) als unterer Bezugspunkt abgestellt werden.

### **4. Festsetzung private Grünfläche etc. an der südlichen Grenze des Plangebiets**

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese hat eine Tiefe von 5 m (Fläche M2) bzw. 10 m (Fläche M1). Für diese beiden Flächen sind zusätzlich unter Ziff. 7.1 und 7.2 der textlichen Festsetzungen „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt worden (Herstellung eines Biotopkomplexes aus Hecke und Saumflur; Festsetzung bestimmter Pflegemaßnahmen wie zweijährliche Mahd etc.).

Diese Festsetzung betrifft u.a. das Grundstück des Pelletwerks, aber auch weitere Privatgrundstücke.

Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die Privatgrundstücke betreffen, können nicht durchgesetzt werden, wenn die Eigentümer sie nicht freiwillig umsetzen, und auch keine Auflage in einer Genehmigung (z.B. Baugenehmigung) verfügt werden kann – weil z.B. ein konkretes Baugesuch gar nicht ansteht.

Die Festsetzung im Bebauungsplan alleine jedenfalls sorgt – anders als beim sog. Pflanzgebot, das unter Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen zusätzlich vorgesehen ist – *nicht* für die hoheitliche Durchsetzbarkeit der Maßnahmen. Vielmehr bedarf es in der Regel begleitender vertraglicher Regelungen und Sicherungen mit den Eigentümern (städtebaulicher Vertrag; Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch). Ob es Absprachen hierüber bereits gibt ist der Stadt Mahlberg unbekannt und den Entwurfsunterlagen nicht zu entnehmen.

Da diese Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB integraler Bestandteil des Ausgleichskonzepts sind, ist ohne deren Umsetzung der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht gesichert. Dies würde dazu führen, dass der Bebauungsplan unter einem erheblichen *Abwägungsmangel* leidet, der seine Unwirksamkeit nach sich ziehen kann.

## 5. Zuordnungsfestsetzung

Die Zuordnungsfestsetzung (Ziff. 12.0) genügt in ihrer jetzigen Form noch nicht den rechtlichen Anforderungen, um über Bescheide die Kosten für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen von den Eingriffsverursachern (Grundstückseigentümern) zu refinanzieren.

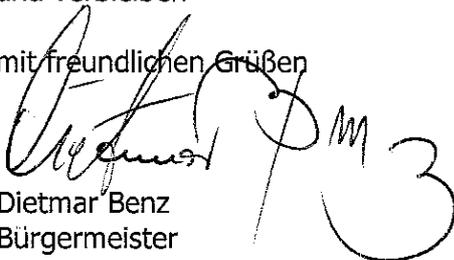
Es fehlt beispielsweise an einer prozentualen Zuordnung, in welchem Umfang die externen Ausgleichsmaßnahmen den *Bauflächen* und in welchem Umfang den *Verkehrsflächen* zugewiesen werden (z.B. 70/30). Dies ist deswegen wichtig, weil die Ausgleichsmaßnahmen, die für die Eingriffe durch die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich werden, nur über die Erschließungsbeiträge abgerechnet werden können, die Ausgleichsmaßnahmen, die für den Ausgleich auf den Bauflächen erforderlich werden, dagegen nur durch Bescheide über die sog. Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135a ff. BauGB.

Die Zuordnungsfestsetzung ist daher zu überarbeiten. Ist dagegen gar nicht geplant, die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen über Erschließungsbeitragsbescheide (Verkehrsflächen) bzw. Bescheide nach §§ 135a ff. (sonstige Bauflächen) zu refinanzieren, sondern z.B. über Ablösevereinbarungen oder durch „Einpreisung“ in den Grundstückskaufpreis, bedarf es auch keiner Zuordnungsfestsetzung.

Wir hoffen, dass unsere aktualisierten und ergänzten Einwendungen Berücksichtigung finden und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dietmar Benz  
Bürgermeister



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Planungsbüro Fischer  
Günterstalstraße 32  
79100 Freiburg im Breisgau

Freiburg i. Br., 19.09.17  
Durchwahl (0761) 208-3059  
Name: Matthias Kostyra  
Aktenzeichen: 2511//17-08423

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark DYNA 5" des Zweckverbandes Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg, Gemeinde Ettenheim und Mahlberg, Ortenaukreis (TK 25: 7712 Ettenheim)**

**Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 10.08.2017

Anhörungsfrist 02.10.2017

### **B Stellungnahme**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 08.12.2014 (Az. 2511//14-09764) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Im Original gezeichnet

Matthias Kostyra