

Gemeinde Durmersheim

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siemensstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB

Sachstand

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie die Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>LRA Rastatt 17.11.2015</p>	<p>I. Baurecht Unter Ziffer 11.1 der Begründung zum Bebauungsplan sollten die städtebaulichen Gründe, die für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 200m² führen, dargelegt werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Begründung zum Bebauungsplan hierzu wird sinngemäß wie folgt geändert:</p> <p>Vergnügungsstätten Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen. Zum einen werden Konflikte mit den bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen befürchtet, z.B. durch starkes zusätzliches Verkehrsaufkommen (auch in den Nachtstunden), Parkplatzdefizite. Zum anderen wären Vergnügungsstätten durch die räumliche Nähe des Plangebietes zur Grundschule Würmersheim nicht zulässig (§ 42 Landesglückspielgesetz, Entfernung Grundschule - Plangebiet < 500m). Mit der vorhandenen „Fun Sportsbar XXL“ (Zeppelinstraße) in etwas mehr als 500m Entfernung gibt es bereits einen Bereich mit bestehenden Vergnügungsstätten in der Nähe. Die Gemeinde beabsichtigt künftig mit einer Vergnügungsstättenkonzeption einzelne Bereiche festzulegen, in denen Vergnügungsstätten schwerpunktmäßig (zentral)</p>

	<p>II. Naturschutz In Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten ergeht folgende Stellungnahme: Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans - Erweiterung des Gewerbegebiets "Rottlichwald" wurde vonseiten der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung gemäß § 11 der Schutzgebietsverordnung "Rheinniederung zwischen Au am Rhein, Durmersheim und Rheinstetten" vom 15. Juli 1994 vorbehaltlich mehrerer Bedingungen in Aussicht gestellt.</p> <p>Hier wurde unter anderem ein Eingrünungskorridor von <u>mindestens</u> 10 m entlang der Außengrenzen als Bedingung festgeschrieben. Dieser Eingrünungskorridor ist aufgrund seiner Wichtigkeit auf öffentlichem Eigentum zu realisieren und sollte die Mindestgröße überschreiten.</p> <p>Die Naturschutzgebietsteile in der Umgebung benötigen einen funktionierenden Puffer durch Landschaftsschutzgebiete. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet durch das "Gewerbegebiet Siemensstraße" wiegt sehr schwer, auch aufgrund des geringen Abstands zum Naturschutzgebiet. Hierfür sind daher großflächige, naturschutzfachlich bedeutsame Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche u.a. eine deutliche Stärkung der Landschaftsbildfunktion,</p>	<p>vorgesehen sind und andere Bereiche, welche entsprechend geschützt werden.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe Ein städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Sicherung eines vitalen Ortskerns und darauf aufbauend der Sicherung und Förderung der Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde im Plangebiet ausgeschlossen. Da auch beim produzierenden Gewerbe häufig in geringerem Umfang auch Verkaufsflächen für den Werksverkauf benötigt werden, wird hierfür eine Ausnameregung getroffen. Danach wird eine Einzelhandelsnutzung lediglich in untergeordnetem Umfang (bis max. 200qm Verkaufsfläche) und in Verbindung mit einem produzierendem Betrieb bzw. Handwerksbetrieb zugelassen werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Bebauungsplan wurde eine mindestens 10m breite Eingrünung auf öffentlicher Fläche festgesetzt, um eine wirksame Eingrünung des Gebietes herzustellen. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Pflanzgebote zur Eingrünung des Gebietes wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde ein Ausgleichskonzept entwickelt und im Umweltbericht ausgearbeitet. Die im Umweltbericht aufgeführten Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Eingriff in das LSG wird in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet durch die Umwandlung von Acker in artenreiches Grünland und die Anlage eines Feldgehölzes im direkten An-</p>
--	--	--

	<p>der Ortsrandeinbindung und -erholung sowie des Wanderungs- und Siedlungskorridors für die heimische Fauna und Flora bewirken.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde bittet zur weiteren Erörterung der Thematik um einen Besprechungstermin. Hieran sollten der Planer, die Gemeinde und Vertreter der Naturschutzbehörde (Amtsleitung, Naturschutzfachkraft, Naturschutzbeauftragter) teilnehmen.</p> <p>Die umweltrelevanten Grundlagen des Bebauungsplangebietes werden in einem Umweltbericht und Grünordnungsplan erfasst und bewertet. Grundlage hierfür ist eine faunistische Bestandserfassung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus dem Jahr 2014.</p> <p>Die Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten als Minderungs- / Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen und die Vorschläge zu zusätzlichen Pflanzungen und der Beleuchtung sind zielführend und werden begrüßt. Sie werden über den Umweltbericht und die Festsetzung des Grünordnungsplanes in der Satzung des Bebauungsplans verbindlich.</p> <p>Aus Naturschutzsicht ist konkret anzumerken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Es fehlt eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung der Schutzgüter. Damit ist der Ausgleichsbedarf, insbesondere an externen Maßnahmen noch offen. 2.) Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nach Umfang, Lage und Ausführung noch festzulegen. 3.) Für den Artenschutz sind insbesondere die CEF-Maßnahmen hinsichtlich Lage, Ausführung und Zeitpunkt eng mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. 4.) Die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Erholung) sind hoch bewertet. Demgegenüber ist ein Eingrünungsstreifen von nur 6 m Breite für eine wirksame Einbindung als 	<p>schluss an das Planungsgebiet ausgeglichen. Durch die Anlage des Gebüschs verbreitert sich die Eingrünung des Gewerbegebietes auf einer Länge von 110 m auf 20 m.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt Das Ausgleichskonzept wurde in einem Vor-Ort-Termin mit dem Landratsamt abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt Der Entwurf des Umweltberichts mit Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz liegt vor. Die erforderlich internen und externen Ausgleichsmaßnahmen wurden planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die CEF Maßnahmen wurden bereits entsprechend den Absprachen mit der zuständigen Behörde ausgeführt. Die Vergrämung und Umsiedlung erfolgt in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt Die Fläche für die Eingrünung des Gebietes wurde überarbeitet. Sie ist jetzt mindestens 10m breit und als öffentliche Grünfläche</p>
--	---	--

	<p>Ortsrand nach außen nicht ausreichend (Pflanzfläche A1). Die Breite entspricht nicht einmal dem Kronendurchmesser eines durchschnittlichen Hochstammes. Dies muss bei der Zuordnung von externen Maßnahmen berücksichtigt werden.</p> <p>5.) Bei der Festlegung externer Pflanzmaßnahmen ist auch die Erholungsfunktion zu berücksichtigen.</p> <p>6.) Zur Sicherung des internen Ausgleichs ist für die gärtnerische Gestaltung nicht baulich genutzter Flächen in der Satzung eine Anlage als Stein-/Kiesgärten auszuschließen.</p> <p>7.) Im Monitoring ist nach einem Jahr neben dem Anwuchserfolg auch die Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgut nachzuweisen.</p> <p>Die fehlenden Unterlagen sind für eine abschließende Bewertung nachzureichen.</p> <p>III. Umweltamt <u>Immissionsschutz</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Bodenschutz</u> Im Umweltbericht des Büros Bioplan wird eine Bewertung des Schutzgutes Boden vorgenommen. Im Ergebnis wird für die durch die geplante Bebauung vorgenommene Versiegelung ein hoher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden erkannt. Wir schließen uns dem Vorschlag des Büros an, externe Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden zu erarbeiten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Maßnahmen, die den Umgang mit Boden bzw. Bodenmaterial betreffen rechtzeitig zu pla-</p>	<p>gesichert.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt So wirken sich z.B. die direkt an das Plangebiet anschließenden Heckenpflanzungen positiv auf das Landschaftsbild aus (Gebietseingrünung) und damit auch auf die Erholungsfunktion.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die nicht überbaubaren Flächen als Vegetationsfläche anzulegen sind. Die Anlage von Stein- und Kiesgärten wird ausgeschlossen. Dadurch wird die Anlage von Kiesgärten, die auch für den Klimaschutz keinen Beitrag leisten, ausgeschlossen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Anregung wird in den Umweltbericht aufgenommen</p> <p>Der Entwurf des Umweltberichts liegt inzwischen vor. Das Ausgleichskonzept wurde vorab mit der Behörde abgestimmt. Insofern wurde die Anregung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der sich aus der Umsetzung der Planung ergebende Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wird schutzgutübergreifend beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen. Ausreichende Maßnahmen im Schutzgut Boden können auf gemeindeeigenen Flächen nicht generiert werden.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Anregung wird in die Hinweise aufgenommen.</p>
--	---	---

	<p>nen und mit dem Umweltamt (Bodenschutz) im Rahmen eine Bodenmanagementkonzeptes abzustimmen sind. Dies betrifft z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenverwertungskonzept • Schutz des Oberbodens • Aufschüttungen im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen, Sicherung und Verbesserung von Bodenfunktionen auf landwirtschaftlichen Flächen. Beachtung der Ausschlusskriterien in Wasserschutzgebieten (§ 12 BundesBodenschutzverordnung) <p><u>Wasserwirtschaft</u> a) Grundwasserschutz Gegen o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine prinzipiellen Einwendungen. Folgendes bitten wir jedoch zu beachten:</p> <p>Für Gebiete mit gewerblicher Nutzung kann nicht abschließend Stellung genommen werden, da die Entwässerung im Detail nicht dargestellt ist. Zur Beurteilung der Niederschlagswasserbeseitigung ist es zwingend erforderlich, eine Entwässerungskonzeption zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf vorzulegen (siehe Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe an alle Gemeinden vom 22. Februar 2002). Wir empfehlen, den Entwurf der Entwässerungskonzeption im Vorfeld mit uns abzustimmen. Die Entwässerungskonzeption hat den Anforderungen zu entsprechen, die im Ablaufschema des Leitfadens des Ministeriums für Umwelt und Verkehr zur Einbindung der Regenwasserbewirtschaftung in die Bauleitung formuliert sind. So muss der Entwurf zur Regenwasser - bewirtschaftung in jedem Fall enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planung und Bemessung der Anlagen • Vorschläge zur planungsrechtlichen Festsetzung und Begründung <p>Die Beseitigung des Niederschlagswassers in Industrie- und Gewerbegebieten richtet sich nach dessen Herkunftsfläche. Grundsätzlich ist die Versickerung oder ortsnahe Einleitung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei der Konzeption des Entwässerungssystems war zuerst zu prüfen, in wie weit das anfallende unverschmutzte Regenwasser auf dem Wege der Versickerung entsorgt werden kann. Von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund des geringen Abstandes zum Grundwasserspiegel in diesem Fall verzichtet. (Grundwasserstand 107,5m ü. NN) Stattdessen erfolgt die Entwässerung des Gebietes in Anschluss an die bestehende Mischkanalisation in der Siemensstraße. Die Kapazitäten hierfür sind vorhanden. Der General- Entwässerungsplan wurde diesbezüglich überprüft. Die Begründung des Bebauungsplans wird diesbezüglich ergänzt. Als Festsetzung ist weiterhin vorgesehen, dass Flachdächer bis 5° Dachneigung zu begrünen sind. Dadurch kann eine Verzögerung des Regenwasserabflusses erreicht werden und somit auch eine Entlastung des Entwässerungssystems.</p>
--	---	--

	<p>in ein Oberflächengewässer in Industrie- und Gewerbegebieten auf Niederschlagswasser von Dachflächen zu beschränken.</p> <p>Folgende Grundsätze sind zu beachten: Gewerblich genutzte Gebiete (SO, MI, GE)</p> <p>Dachflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. • Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen, soweit dies mit vertretbarem Aufwand technisch und schadlos möglich ist. <p>Parkplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) können wasserdurchlässig gestaltet werden. Hierbei sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden. • Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Parkplätze (z. B. von Einkaufszentren) sind wasserundurchlässig zu befestigen. <p>LKW Fahr- und Parkflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • LKW-Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen darf nicht versickert werden. <p>Sonderflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, z.B. Tankstellen und Autowaschanlagen sind für die Versickerung nicht tolerierbar und deshalb mit entsprechender Vorbehandlung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. <p>Altlastenverdachtsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten. <p>Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.</p>	<p>Die Anregung wird in den Bebauungsplan übernommen</p> <p>Von einer Versickerung des anfallenden Regenwassers wird aufgrund des Grundwasserabstandes abgesehen. (Siehe oben)</p> <p>Die Anregungen werden in die Festsetzungen übernommen</p>
--	--	---

	<p>Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.</p> <p>Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen.</p> <p>Eine pauschale Zustimmung für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsgebiet des Gewerbegebietes Siemensstraße kann nicht erteilt werden.</p> <p>Die zu bebauenden Gebiete befinden sich im Tiefgestade des Rheins. Wir weisen darauf hin, dass der Flurabstand i.A. nur ca. 2,0 m, stellenweise weniger als 2,0 m beträgt. Bei hohen Grundwasserständen sowie bei starker Hochwasserführung des Rheins besteht die Gefahr der Überflutung. Wir regen an, Gebäude nicht zu unterkellern, bzw. in wasserdichter Form sowie auftriebssicher auszuführen.</p> <p>Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund der vorkommenden Bodenverhältnisse (ungünstige kf- Werte) und den geringen Flurabständen (z. T. < 1,0 m) vermutlich kaum realisierbar. Aus fachtechnischer Sicht raten wir von der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ab.</p> <p>a) Hochwassergefährdung auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) Das betroffene Plangebiet in Durmesheim-Würmersheim befindet sich laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) in einem geschützten Bereich. Bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXT}-</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt Ein entsprechender Hinweis auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. der Zulässigkeit von dezentraler Entwässerung und der fachgerechten Ausführung dezentraler Entwässerungsanlagen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Ein Hinweis zur Hochwassersituation (geschützten Bereich HQ 100) wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen. Darin wurde auch eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Die Empfehlung, Gebäude nicht zu unterkellern, bzw. in wasserdichter Form sowie auftriebssicher auszuführen, wird noch ergänzt.</p> <p>Auf eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird in diesem Fall verzichtet. Die Anregung wurde insofern berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf die Hochwassersituation im Planungsgebiet hingewiesen und die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen.</p>
--	---	--

	<p>REM) wird das Gebiet laut der HWGK durch eine Überflutung von bis zu 3,00 m betroffen sein.</p> <p>Nach den Kompaktinformationen "Städtebau und Bauleitplanung bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten" des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft und des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (Stand: Mai 2014) muss auch in HQ_{extrem}-Bereichen außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete die Bauleitplanung Hochwasserrisiken im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigen. Die HQ_{extrem}-Gebiete sollen in den Bauleitplänen vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 a, § 9 Abs. 6 a BauGB).</p> <p>b) Abwasserbeseitigung Mit Verwirklichung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen wird auch das bestehende Kanalnetz erweitert.</p> <p>Sofern die Abwasseranlagen des Gewerbegebietes Siemensstraße an das bestehende Regenüberlaufbecken 2 angeschlossen werden sollen, ist das mit wasserrechtlicher Entscheidung vom 8.12.1982 genehmigte Regenüberlaufbecken "RÜB 2" zu überplanen. Die Bemessung des RÜB 2 basiert auf Flächen innerhalb festgelegter Einzugsgebietsgrenzen. Das Bebauungsplangebiet Siemensstraße liegt jedoch außerhalb dieser Einzugsgebietsgrenzen. Daher ist im o.g. Fall eine neue Bemessung des Regenüberlaufbeckens durchzuführen.</p> <p>Wir bitten um Vorlage der Entwässerungsplanung, damit die wasserrechtlichen Verfahren eingeleitet werden können.</p> <p>IV. Landwirtschaftsamt Gegen die Ausweisung des oben genannten Bebauungsplans bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Eingrünung weisen wir jedoch darauf hin, dass die Bewirtschaftbarkeit und die Ertragsfähigkeit der angrenzenden Ackerflächen durch die Baum-</p>	<p>Im aktuellen Generalentwässerungsplan wurde die Fläche des geplanten Gewerbegebiets Siemensstraße berücksichtigt. In den Berechnungen wurde nachgewiesen, dass mit einer Erhöhung des Drosselabflusses auf 33l/s die Mischwasserbehandlung möglich und nachgewiesen ist. Insofern wurde die Anregung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die geplanten Pflanzungen dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und müssen deshalb eine gewisse Höhe erreichen, um die Gewerbeflächen wirksam gegen die Landschaft abzuschirmen.</p>
--	---	---

	<p>und Heckenpflanzungen nicht beeinträchtigt werden dürfen (z.B. durch Schattenwurf oder herausragende Äste). Da insbesondere für das nördlich an das geplante Baugebiet angrenzende Flurstück Nr. 402 mit Beeinträchtigungen durch Schattenwurf zu rechnen ist, sollten in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist allerdings erst möglich, wenn die externen Ausgleichsmaßnahmen feststehen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass im Falle der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist (Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 15 Abs. 6).</p> <p>V. Vermessung Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>VI. Flurneuordnung Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>VII. Löschwasserversorgung Wird nachgereicht.</p>	<p>Durch Staffelung der Höhen der Bepflanzung kann den Belangen der Landwirtschaft teilweise Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt Die Erstellung des Eingriffs-Ausgleichskonzepts erfolgte unter Einbeziehung des Landratsamtes. (Vororttermin) Bei den Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich überwiegend um die Umwandlung von Acker in Grünland. Diese Flächen können somit weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es wurde darauf geachtet, dass die Flächen nicht im Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegen. Die Fläche am Wasserwerk ist bereits eine sogenannte Rebhuhn-Fläche.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme (keine entsprechenden Unterlagen eingegangen)</p>
<p>RP K'he – Abtlg. 5 Umweltamt 21.10.2015</p>	<p>Träger der öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die für Sie zuständige untere Naturschutzbehörde (UNB) in dem in den § 58 Absatz 1 NatSchG geregelten Umfang. Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Referat 55 Naturschutz - Recht im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege formal nicht Träger eines öffentlichen Belangs ist.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir jedoch für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, genügt es nicht, dass Sie uns die Planunterlagen zusenden. Wir benötigen einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Ein förmlicher Antrag auf eine Befreiung nach BNatSchG für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wird beim Regierungspräsidium eingereicht. Die Befreiung wurde inzwischen in Aussicht gestellt.</p>

<p>23.10.2015 Referat 53.1 und 53.2</p>	<p>oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht. Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung und keine Grundwassermessstellen des Landes. Wir sind somit von dem Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Hochwassergefahrenkarten für diesen Bereich der fachlich und rechtlich zuständigen Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Rastatt, als auch der Gemeinde Durmersheim vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Eine fachliche Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt zum Thema Hochwasserschutz liegt vor. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>RP Karlsruhe – Abtlg. 2 Raumordnung 27.10.2015</p>	<p>Die Planung ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Am betreffenden Standort ist eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>RP Karlsruhe - Abtlg. 4 Straßenwesen u. Verkehr 04.11.2015</p>	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4, Ref. 45, vertritt im Regierungsbezirk Karlsruhe i.d.R. den Straßenbaulastträger für die Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahnen.</p> <p>Da im vorgelegten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siemensstraße“ offensichtlich keine der o.g. Straßenkategorien betroffen ist, sehen wir in diesem Rahmen auch keinen Anlass zu einer Stellungnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Handelsverband Südbaden e.V. 05.11.2015</p>	<p>Sie teilen dem Handelsverband mit, dass durch die vorgesehene Planung im Ortsteil Würmersheim im Anschluss an das Gewerbegebiet Rottlichwald zusätzliche Flächen für die gewerbliche Nutzung geschaffen werden sollen.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen vor, dass in dem auszuweisenden Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig sind. In Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben sind Handelsflächen bis zu einer Verkaufsflächen-größe von maximal 200 qm je Betrieb zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Wenn die Straßen einschließlich der Gehwege vermessen und vermarkiert sind • Die Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen eingebracht sind • Das Niveau von Straßen und Gehwegen festgelegt; die Straßen und die Gehwege in der vorgesehenen Höhe – ausgenommen Oberflächenschichten - aufgefüllt sind. • Gehwege bis nach Einbringung der Versorgungskabel von Bauhilfsmitteln, wie Baukrane, Gerüste und dergleichen, freigehalten werden. <p>Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant.</p>	erforderlich sein, erfolgen diese in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger.
Gde. Bietigheim 21.10.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gde. Au am Rhein 20.10.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gde. Elchesheim-Illingen 28.10.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Bürger 1 05.11.2015	<p>Auf die gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes / Herausnahme u.a. dieses Grundstückes haben wir mit Schreiben vom 16.01.2014 die entsprechenden Einwendungen geltend gemacht.</p> <p>Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass Einwendungsfristen im Hinblick auf die fehlerhafte Einwendungsfristbelehrung</p>	<p>Bei den vorgebrachten Einwendungen handelt es sich nicht um Anregungen zu den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplans sondern zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Durmersheim. Kritisiert werden Verfahrensfehler im Flächennutzungsplanverfahren, der Umfang der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche sowie mögliche negative Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p><u>Umfang und Abgrenzung der Gewerbeflächen</u> Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung</p>

	<p>nicht wirksam in Gang gesetzt werden konnten und worden sind.</p> <p>Noch jetzt können deshalb gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes Einwendungen vorgenommen werden.</p> <p>Diese werde dahingehend geltend gemacht, dass an der Beschlussfassung im Zweifel befangene Räte mitgewirkt haben.</p> <p>Im Übrigen wird, wie bereits vorgetragen ein Verstoß gegen das Willkürverbot geltend gemacht.</p> <p>Verletzt wurde auch das Gebot ordentlicher Bedarfsabwägung, da für das ausgeklammerte Grundstück gemäß öffentlicher Verlautbarung des Ortsvorstehers sehr wohl Bedarf besteht.</p> <p>Geltend gemacht wird darüber hinaus, dass bei der vorgesehenen Fläche unter Herausnahme des obigen Grundstückes eine sinnvolle und immissionsfreie Bewirtschaftung dieses Grundstückes nicht mehr möglich ist, was im Ergebnis zu einer irregulären Enteignung im Ergebnis führen würde.</p> <p>Da der Flächennutzungsplan insgesamt an diesen Mängeln</p>	<p>des Flächennutzungsplans wurde die Abgrenzung der geplanten Gewerbefläche aufgrund der naturschutzrechtlichen Belange von 1,5ha auf 0,95 ha verkleinert.</p> <p>Die Abgrenzung des neuen Gebietes erfolgte nicht willkürlich, sondern aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit, der Lage der Fläche im LSG/NSG 'Rheinniederung zwischen Durmersheim, Au am Rhein und Rheinstetten' und weiteren naturschutzrechtlichen Belangen.</p> <p>Für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ist ein Antrag auf Befreiung erforderlich und bildet somit die Voraussetzung für die Schaffung von in der Tat notwendigen Gewerbeflächen für die Gemeinde.</p> <p>Dazu wurde in einer Gesamtbetrachtung zur städtebaulichen, landschaftsplanerische und naturschutzrechtliche Situation die geplante Gebietsabgrenzung mit dem LRA Rastatt / Untere Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Außerdem spielte die Herstellung einer ausreichenden Grundstückstiefe, die die geforderte 10m tiefe Eingrünung der Gewerbeflächen ermöglicht, eine Rolle für den Gebietszuschnitt. Dies führte gegenüber der ursprünglichen langgestreckten gebietsform zu einer kompakteren Form. Außerdem berücksichtigt die Abgrenzung die bestehende Parzellenstruktur mit dem Ziel, bei der späteren Umsetzung möglichst viele ganze Parzellen einzubeziehen.</p> <p>Mögliche Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die benachbarte landwirtschaftliche Fläche Die Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Nutzung stellt keinen grundsätzlichen städtebaulichen Konflikt dar. Die geplante großzügige Eingrünung des Gebietes trägt zu einem verträglichen Übergang zwischen den beiden Nutzungen bei. Aus den im Gewerbegebiet zulässigen Emissionen lassen sich keine unzumutbaren Belatzungen für die landwirtschaftliche Nutzung ableiten. Mögliche Schallemissionen wurden im Rahmen eines Fachgutachtens geprüft.</p> <p><u>Flächennutzungsplanverfahren</u> Generell kann der Fehler bei der Bekanntmachung geheilt wer-</p>
--	---	--

	<p>leidet, infizieren diese auch den darauf basierenden Bebauungsplan in nicht zu behebender Weise mit der Maßgabe, dass dieser insgesamt keinen Bestand haben kann.</p> <p>Dies wird ausdrücklich in gleicher Weise im Rahmen der Offenlegung gegen den Bebauungsplan angewendet.</p>	<p>den. Eine Änderung der Planinhalte ist dafür nicht erforderlich. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Selbst wenn dies nicht so wäre, wäre der Bebauungsplan nach einer Genehmigung durch das LRA trotzdem rechtskräftig.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--

Karlsruhe, den 23.10.2018

GERHARDT.stadtplaner.architekten