

**BEBAUUNGSPLAN NR. 176  
„Gartengebiet Grien“**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

**STADT OFFENBURG  
16.12.2024  
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG  
301.5110.263.1-176**

# **Bebauungsplan Nr. 1176 „Gartengebiet Grien“ 1. Offenburg, Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlage</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Planerfordernis und Ziele des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ablauf des Verfahrens</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>5</b>
6.1	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	5
6.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	6

## 1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

## 2 Anlass, Planerfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Offenburg hat den Zuschlag für die Landesgartenschau 2032 erhalten. Dieses Großprojekt soll einen bedeutenden Beitrag zu einer nachhaltigen, grünen Stadtentwicklung leisten.

Einer der Hauptbereiche der Landesgartenschau, der sogenannte Kinzigpark, wird auf der Fläche des heutigen Karl-Heitz-Stadions entstehen. Um diesen Bereich in eine attraktive, weitläufige Parkanlage zu verwandeln und gleichzeitig Sportanlagen bereitzustellen, ist eine Verlagerung des Karl-Heitz-Stadions und der dazugehörigen Sportanlage erforderlich. Als neuer Standort wurde im Zuge einer Standortuntersuchung der Bereich östlich des Schaible-Stadions ausgewählt. Dieser wird künftig als „Sportpark Süd“ bezeichnet.

Auf dem Gelände des neuen Sportparks befinden sich derzeit auch verpachtete Kleingärten auf städtischen Grundstücken. Da diese nicht in das freiraumplanerische und städtebauliche Konzept des neuen Sportparks integriert werden können, ist eine Verlagerung der betroffenen Kleingärten notwendig. Als Ersatzfläche wurde ein Standort östlich der Bahngleise der Schwarzwaldbahn und südlich des Südrings identifiziert.

Der neue Standort der Kleingärten östlich der Bahngleise der Schwarzwaldbahn und südlich des Südrings wurde im Flächennutzungsplan bereits für gärtnerische Nutzung vorgesehen und bietet sich als Ersatzfläche an. Ziel des Bebauungsplans ist es, die rechtliche Grundlage für diese Verlagerung zu schaffen und eine geordnete gärtnerische Nutzung sicherzustellen. Die Kleingärten sollen vor allem den bisherigen Pächtern des Gebiets „Luginsland“, die von der Verlagerung betroffen sind, zur Verfügung gestellt werden.

Am 16.12.2024 hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 176 „Gartengebiete Grien“ beschlossen. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 15.01.2025.

## 3 Ablauf des Verfahrens

Der Bebauungsplan „Gartengebiet Grien“ wird im Regelverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung gem. §§ 2-10 BauGB aufgestellt.

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss.	27.06.2022

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1.	25.07.2022
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	05.12.2022 - 05.01.2023
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Haupt- und Bauausschuss.	15.05.2024
Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.	01.07.2024
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	22.07.2024 - 06.09.2024
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Haupt- und Bauausschuss.	25.11.2024
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.	16.12.2024

#### 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach den Vorgaben des BauGB (Baugesetzbuch) müssen im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB). Die Ergebnisse dieser Prüfung, insbesondere die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, sind im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Das Gartengebiet „Gien“ soll innerhalb eines ca. 1,7 ha umfassenden Geltungsbereichs errichtet werden.

Der Umweltbericht enthält Angaben über Art und Umfang sowie den Bedarf an Grund und Boden der Planung und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter i.S. einer Umweltprüfung.

Dies beinhaltet die Beschreibung und Bewertung des Bestands im Geltungsbereich, die Wirkung der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Hinweise zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und Kompensation.

Der Geltungsbereich ist für die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser von besonderer Bedeutung. Weiterhin sind im Geltungsbereich die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima und Luft sowie Mensch (Funktion als Arbeitsstätte) von allgemeiner Bedeutung. Bezüglich der Schutzgüter Mensch (Funktion Naherholung), Landschaft sowie Kulturgüter ist das Plangebiet dagegen von untergeordneter Bedeutung.

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen weisen keine Lebensstätten von wertgebenden Arten auf. Im nahen Umfeld befindet sich eine Lebensstätte der planungsrelevanten Goldammer. Für diese Art wird durch das Vorhaben jedoch keine Betroffenheit hervorgerufen.

Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. Hinweise übernommen werden:

- V-1 Bauzeit: Hinweise zu einer konfliktarmen Baudurchführung
- V-2 Bauzeitenbeschränkung: Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- V-3, V-4, V-5: Hinweise zu Metalloberflächen, Regenwasserversickerung sowie Zisternen
- V-6 Mindestabstand zwischen Zaun und Boden (Kleintierschutz)

Bei Umsetzung der Planung entstehen bei den Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere inkl. biologischer Vielfalt keine kompensierbaren Beeinträchtigungen. Die Eingriffe sind mit insgesamt 17.415 Ökopunkten überkompensiert.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind nicht erforderlich.

## **5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung**

Nachfolgend werden zusammenfassend die eingebrachten Einwendungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Art und Weise wie mit diesen Einwendungen umgegangen wurde, dargestellt.

### **5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die öffentliche Auslegung zum Vorentwurf „Kleingartenanlage Südlich des Südrings“ fand vom 05.12.2022 bis 05.01.2023 statt ( Drucksache – Nr. 069/22)

Schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

#### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen „Gartengebiet Grien“ fand vom 22.07.2024 bis zum 06.09.2024 statt (Drucksache - Nr. 171/24).

Schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

## **5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 05.12.2022 – 05.01.2023 beteiligt.

Der Regionalverband Südlicher Oberrhein verwies darauf, dass ein Teil des Plangebiets im „Regionalen Grünzug“ liegt, in dem eine Bebauung grundsätzlich unzulässig ist. Da es sich bei der geplanten Nutzung um eine freiraumbezogene Anlage handelt, kann diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine Alternativen bestehen und die Funktionsfähigkeit des Grünzugs nicht beeinträchtigt wird.

Um diese Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, wurde das Gebiet als „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartengebiet“ festgesetzt, wobei hochbauliche Anlagen auf ein Minimum beschränkt wurden.

Das Amt für Umweltschutz stellte fest, dass das Gebiet Habitatpotenzial für Brutvögel und Reptilien bietet. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durchgeführt und als fachlich plausibel eingestuft. Zudem wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und der Naturschutzbehörde vorgelegt. In Bezug auf die Beleuchtung wurde darauf hingewiesen, dass künstliches Licht zu minimieren und umweltfreundliche Leuchtmittel zu verwenden ist. Diese Hinweise wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wies auf den erforderlichen 10-Meter-Gewässerrandstreifen entlang des Uhlandgrabens hin, der in der Planung berücksichtigt wurde. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet in einem HQextrem-Risikogebiet befindet. Die geplante Nutzung als Kleingartenanlage wurde dennoch als vertretbar eingestuft, da kein dauerhafter Aufenthalt vorgesehen ist. Zudem liegt das Gebiet in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Kinzigmatt“. Der Bau von Brunnen wurde daher ausgeschlossen. Die Abwasserentsorgung wurde ebenfalls thematisiert. Da kein häusliches Abwasser anfällt, wird Regenwasser vor Ort versickert und Wege werden wasserdurchlässig gestaltet.

Die Offenburger Wasserversorgung GmbH teilte mit, dass eine Trink- und Löschwasserversorgung über das bestehende Netz nicht möglich ist. Die Wasserversorgung wird über einen Brunnen außerhalb des Wasserschutzgebiets erfolgen.

Die Hinweise und Anregungen führten zu keiner Planänderung.

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.07.2024 - 06.09.2024.

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt die geplante Eingrünung des Gartengebiets Grien und fordert, dass ausschließlich gebietsheimische Bäume gepflanzt werden. Zudem plädiert der BUND für eine Einfriedung des Gebiets durch eine Hecke (z.B. Hainbuche oder Feldahorn) statt eines Maschendrahtzauns. Eine Hecke würde zudem als Brut- und Nahrungsbiotop für Singvögel dienen. Solange die Hecke noch nicht ausreichend gewachsen ist, soll ein provisorischer Holzzaun errichtet werden. Des Weiteren fordert der BUND, dass die Wege im Gebiet mit einer wassergebundenen Decke versehen und nicht versiegelt werden.

Nach sorgfältiger Abwägung wurde jedoch festgestellt, dass ein Zaun aus praktischen Gründen benötigt wird, um die Gemüsepflanzen vor Wildverbiss zu schützen und das unbefugte Betreten des Gebiets zu verhindern. Eine Hecke allein könnte diese Schutzfunktion, insbesondere in den ersten Jahren, nicht in ausreichendem Maß erfüllen. Zudem wird festgelegt, dass die Wege im Gebiet als Kies-, Schotter oder Rasenwege anzulegen sind.

Das Amt für Landwirtschaft äußerte den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Der Flächennutzungsplan von 2009 wird eingehalten, und es gibt keine Alternativen, die den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen vermeiden würden. Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bleibt erhalten. Im Hinblick auf den Immissionsschutz wird ein Abstand von 10 Metern zwischen dem Plangebiet und landwirtschaftlichen Flächen festgelegt, um Konflikte mit landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Staub, Pflanzenschutzmittel) zu vermeiden. Außerdem werden empfindliche Nutzungen wie Spielplätze ausgeschlossen, um Konflikte zwischen Landwirtschaft und Kleingärten zu vermeiden.

Das Amt für Umweltschutz gibt an, dass aufgrund der Lichtverschmutzung künstliche Beleuchtung im Außenbereich minimiert und nur voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden sollten. Diese Leuchten dürfen nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren. Die Anforderungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung wurden in die Planung aufgenommen. Nur voll abgeschirmte Leuchten, die unterhalb der Horizontalen abstrahlen, werden zugelassen, um die Auswirkungen auf die Umwelt und die Tierwelt zu minimieren.

Die Hinweise und Anregungen führten zu keiner Planänderung.