




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
ABTEILUNG STRASSENWESEN UND VERKEHR

Regierungspräsidium Freiburg · Postfach 2620 · 77616 Offenburg

Planungsbüro Fischer
Günterstalstr. 32
79100 Freiburg i. Br.

Offenburg 27.03.2018
Name Caroline Issenmann
Durchwahl 0781- 12471 1945
Aktenzeichen 47.1 OG-2511.2-2 Zweckv.
Ettenheim/ Mahlberg
(Bitte bei Antwort angeben)

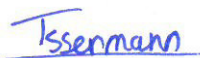
 Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark DYNA 5" des Zweckverbandes Gewer-
bepark Ettenheim/ Mahlberg
Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m.
§ 3 Abs. 2 BauGB (erneute Offenlage)
Ihr Schreiben vom 22.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als
Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g.
Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie
zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.

Zu o. g. Bebauungsplan haben wir bereits mit Schreiben vom 10.08.2017 Stellung
genommen. Unsere damalige Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Freundliche Grüße



Caroline Issenmann

Holger Fischer

Von: Planungsbüro Fischer - Taglang <info@planungsbuerofischer.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. März 2018 13:16
An: Fischer, Holger, Buero
Betreff: Fw: TÖB der Stadt Ettenheim/Mahlberg Bebauungsplan "Indurtrie- und Gewerbepark DYNA5,
Anlagen: Karte BBP Ettenheim-Mahlheim DYNA5 .pdf

----- Original Message -----

From: [Hahn, Rolf \(RPF\)](#)
To: info@planungsbuerofischer.de
Cc: [Referat 52 Koordination \(RPF\)](#) ; [Swarowsky, Dr. Herbert \(RPF\)](#) ; [Kaltenmeier, Dr. Dieter \(RPF\)](#) ; [Bloß, Birgit \(RPF\)](#) ; [Willimsky, Ulrich \(RPF\)](#) ; [Schmälzle, Christel \(RPF\)](#)
Sent: Wednesday, March 28, 2018 12:59 PM
Subject: WG: TÖB der Stadt Ettenheim/Mahlberg Bebauungsplan "Indurtrie- und Gewerbepark DYNA5,

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Fachreferate 54.1 bis 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg bestehen zu dem Bebauungsplan der Stadt Ettenheim/Mahlberg "Industrie- und Gewerbepark DYNA5" keine Bedenken.

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich nach unserer Kenntnis keine IE- und Störfall-Anlagen

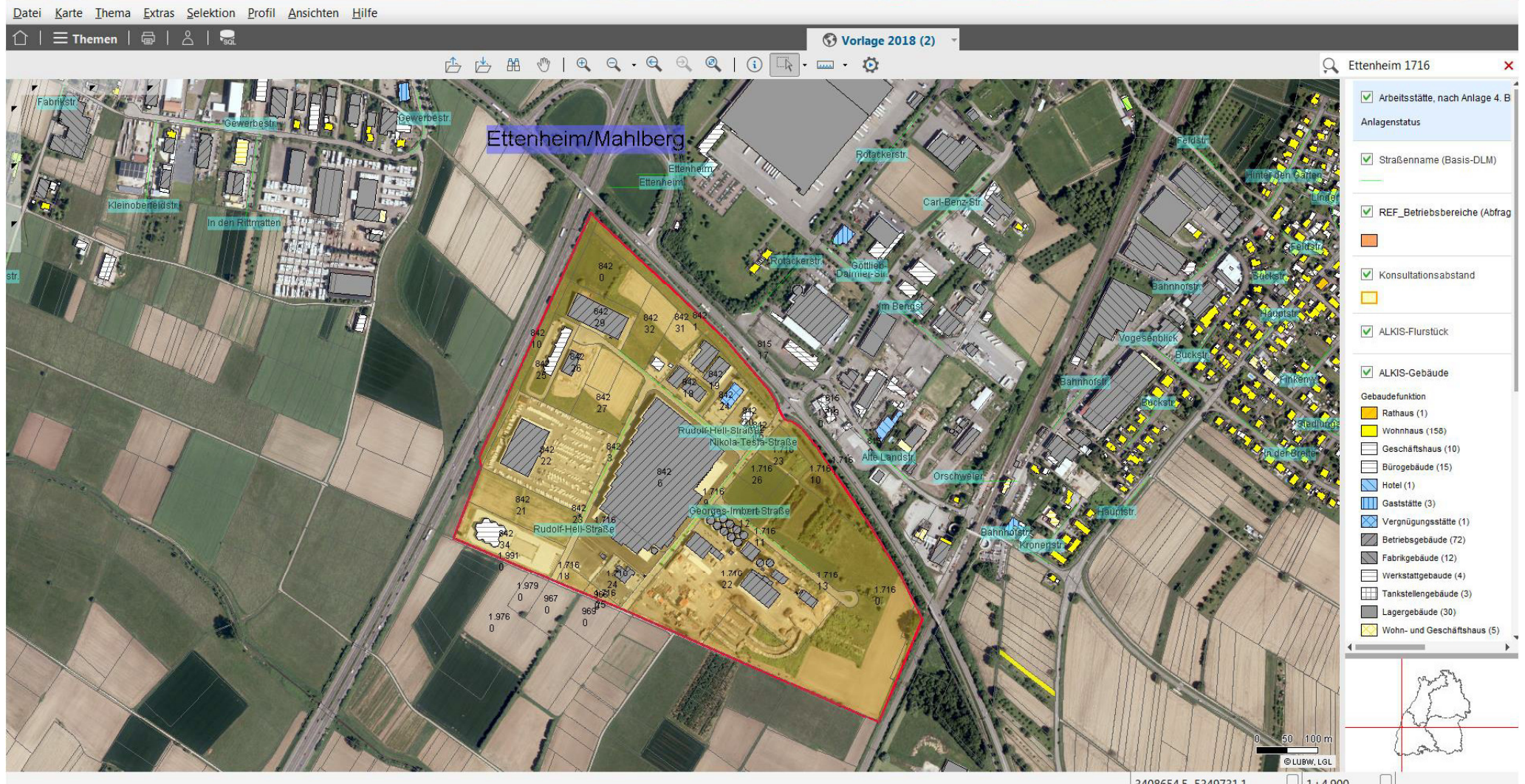
Das Ergebnis der Überprüfung mit dem UIS-Berichtssystem ist in der pdf-Datei im Anhang festgehalten.

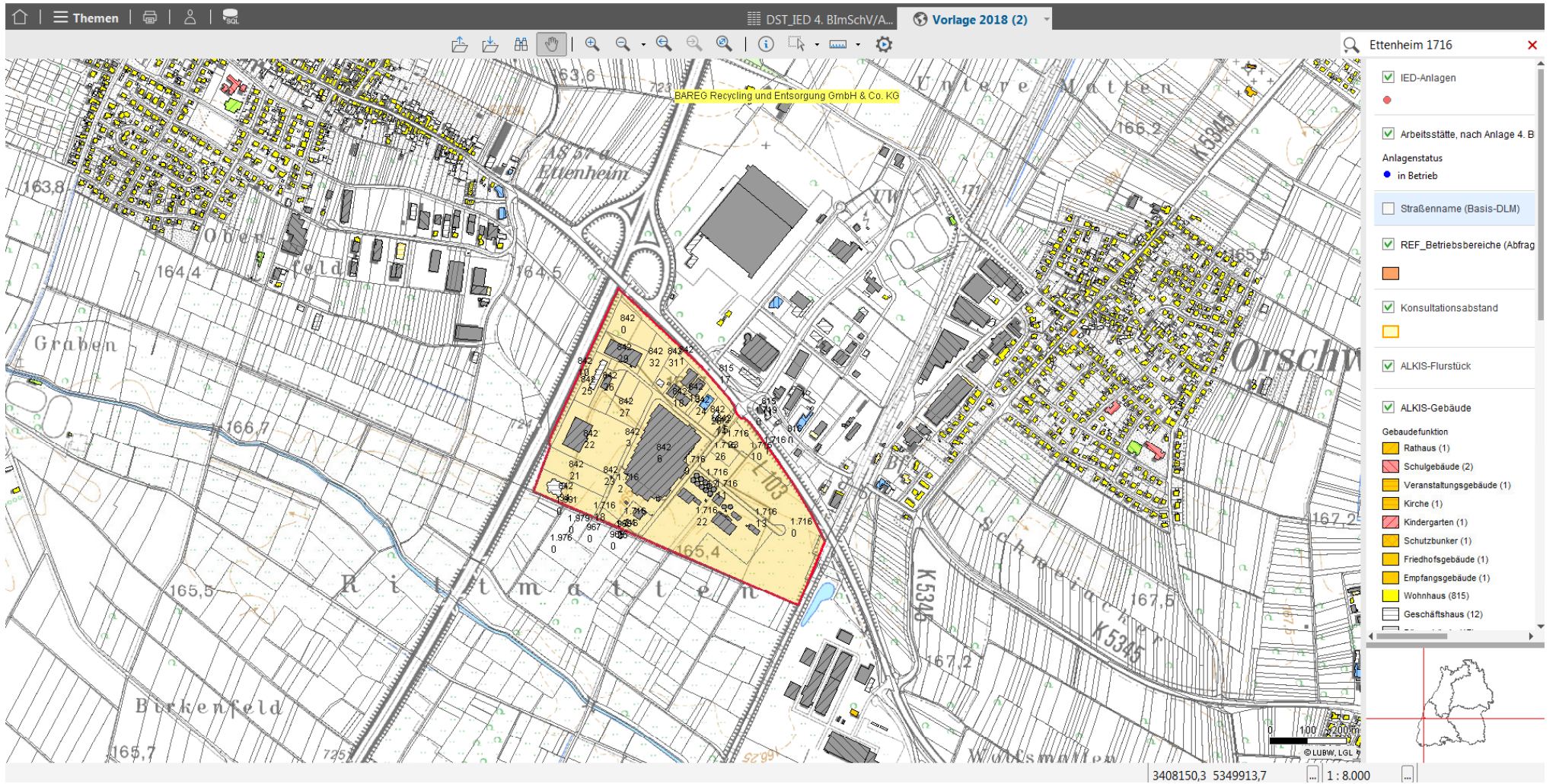
Mit freundlichen Grüßen

Rolf Hahn

Regierungspräsidium Freiburg
- Außenstelle Donaueschingen -
Irmastr. 11
78166 Donaueschingen
☎.: 0771/8966-2746
Fax: 0771/8966-2798
<mailto:Rolf.Hahn@rpf.bwl.de>

Bebauungsplan des Zweckverbandes Gewerbepark Ettenhem/Mahlberg





Info Planungsbuerofischer

Von: Harms, Dr. Sabine (RPF) <Sabine.Harms@rpf.bwl.de>
Gesendet: Dienstag, 8. Mai 2018 10:32
An: info@planungsbuerofischer.de
Betreff: B-plan Gewerbepark DYNA 5 Ettenheim/ Mahlberg

Sehr geehrter Herr Fischer,
im o.g. Verfahren sehe ich keine Betroffenheit der Höheren Naturschutzbehörde und daher auch keine Notwendigkeit zur weiteren Beteiligung. Alle sonstigen naturschutzfachlichen Belange werden von der Unteren Naturschutzbehörde bearbeitet.

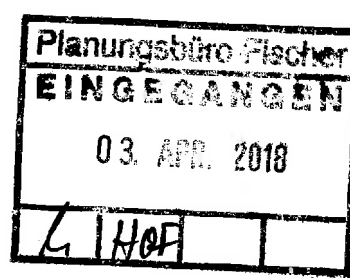
Die Unterlagen senden wir Ihnen zu unserer Entlastung in den nächsten Tagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Sabine Harms

Dr. Sabine Harms
Regierungspräsidium Freiburg
Referat 56 - Naturschutz und Landschaftspflege
Bissierstr. 7, 79114 Freiburg
Tel.: +49-(0)761-208-4130
Fax.:+49 (0)761-208-4157
Email: sabine.harms@rpf.bwl.de



Industrie- und Handelskammer
Südlicher Oberrhein



Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | Postfach 8 60 | 79008 Freiburg

Planungsbüro Fischer
Herr Holger Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

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, 29. März 2018

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

Sehr geehrter Herr Fischer,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.3.2018 und die Möglichkeit, in o. g.
Bebauungsplanverfahren erneut Stellung zu nehmen. Aus Sicht der Industrie- und
Handelskammer Südlicher Oberrhein möchten wir Folgendes abschließend 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 2017 enthält auch aus unserer Sicht ein tragfähiges und
rechtssicheres Konzept, welches die Belange der Bestandsbetriebe angemessen
berücksichtigt.

Wir bedanken uns dafür, dass fast allen unserer bisherigen Anregungen gefolgt worden ist.
U.E. werden so künftig die wertvollen Gewerbeflächen in Autobahnnähe für die eigentlichen
Gewerbebetriebe vorgehalten werden können. Durch den konsequenten Ausschluss
zentrenrelevanter (selbstständiger) Einzelhandelsbetriebe kann künftig ein Beitrag zum Schutz
der Ettenheimer Innenstadt sowie der Innenstädte benachbarter Gemeinden geleistet werden.

Abschließend möchten wir noch Folgendes anmerken und anregen:


Hinsichtlich der nun deutlich besser platzierten und formulierten Ausnahmen für
Randsortimente (nicht-zentrenrelevanter Betriebe) sowie neu ergänztem Werksverkauf
bzw. Handwerkerprivileg regen wir für Letzere an, als Bezugsgröße und Maßstab nicht die
(gesamte) Betriebsfläche (mit Außenbereichen etc.), sondern die Geschossfläche zu
nehmen.

Bezüglich der diversen Festsetzungen zu zentrenrelevanten Randsortimenten bzw. dem
o.a. Werksverkauf bzw. Handwerkerprivileg regen wir an, die ggf. noch nicht eindeutige

Formulierung zur Begrenzung der Verkaufsfläche „max. 10 % bis max. 200 m²“ klarstellend durch „höchstens 10 %, maximal jedoch 200 m²“ zu ersetzen.

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
otto.mielke@rpf.bwl.de

Regionalverband Südlicher Oberrhein
Bauleitplanung
Reichsgrafenstraße 19
79102 Freiburg
jehle@rvso.de

Landratsamt Ortenaukreis
Baurechtsamt
Badstraße 20
77652 Offenburg
stephan.manz@ortenaukreis.de

Handelsverband Südbaden e.V.
Eisenbahnstraße 68 - 70
79098 Freiburg
geiselhart@hv-suedbaden.de

Thomas Kaiser
im Hause
thomas.kaiser@freiburg.ihk.de



Regionalverband
Südlicher Oberrhein

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg

Planungsbüro Fischer
Herr Holger Fischer
Günterstalstraße 32
79102 Freiburg

IM ZENTRUM DER TRINATIONALEN
METROPOLREGION
OBERRHEIN

**Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark DYNA 5“,
Zweckverband Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 22.03.2018

Ansprechpartner/in:
Ingo Jehle

Durchwahl:
0761/70327-25

Unser Zeichen:
GemK/25


Datum:
28.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend unserer Stellungnahme vom 28.09.2017 begrüßen wir, dass im GI und GE zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Ausnahmsweise wird zentrenrelevanter Einzelhandel bis max. 200 qm VKF zugelassen. Wir weisen darauf hin, dass mehrere auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind (siehe Planziel 2.4.4.8 Einzelhandelsagglomeration, Regionalplan).

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets eine geplante Bahntrasse verläuft.

Mit freundlichen Grüßen


Ingo Jehle

Regionalverband
Südlicher Oberrhein
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Reichsgrafenstrasse 19
79102 Freiburg i. Br.

Tel: +49(0)761/70327-0
Fax: +49(0)761/70327-50
rvso@region-suedlicher-
oberrhein.de
www.region-suedlicher-
oberrhein.de

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Absender dieses Schreibens:

Wolfgang Hoffmann
J.-B.-Ferdinand-Str.1
77955 Ettenheim
E-Mail: wolfg Hoffmann@aol.com

10. Mai 2018

**Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark DYNA 5" des Zweckverbandes
Gewerbepark Ettenheim / Mahlberg**

**Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
(erneute Offenlage)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Stellung zum oben angegebenen Bebauungsplan.

Grundlagen unserer Position sind der Landschaftsverbrauch und die unwiderufliche Zerschneidung von Naturräumen. Nachhaltigkeit ist nicht mehr gegeben! Der vorgelegte Bebauungsplan gibt eine Richtung vor, der sukzessive immer weitere Schritte folgen. Dem Kreisverkehr soll irgendwann eine weitere Straße nach Süden durch die Rittmatten folgen. Die vorhersehbaren Zerschneidungswirkungen wurden und werden immer größer und endgültig! (Auch wenn momentan die angesprochene Straße nach Süden nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist, machen wir vorsorglich darauf aufmerksam, dass wir gegen eine solche Absicht entschieden vorgehen werden!)

Bereits in unserer Stellungnahme zur Anhörung Bebauungsplan und Änderung des Bebauungsplans Rittmatten I und II vom 20. Juli 2007, also vor 10 Jahren, schrieben wir: „Die Bauentwicklung im Naturraum Rheinebene zwischen Mahlberg - Grafenhausen - Orschweier und Ettenheim hat historisch "Höchstgeschwindigkeit" erreicht. In den letzten 20 Jahren ist nun ein fast vollständig geschlossener Bebauungsriegel zwischen Grafenhausen und Orschweier entstanden. Dadurch resultieren über eine Kettenreaktion starke negative Wirkungen auf den Naturhaushalt, die auch hier nicht zum Ausgleich vorgesehen sind.“

Dem muss endlich Einhalt geboten werden durch Beschränkung der Inanspruchnahme von Flächen sowie der Schaffung eines Querkorridors.

Diese Aufgabe kann nur noch mit Hilfe des nahe liegenden Ettenbachs umgesetzt werden.

Hierzu liegen bereits lange schon Pläne vor, nicht nur das Gewässerentwicklungskonzept des Ettenbachs von 1990, sondern auch die für den geplanten Bahnausbau Gleis 3 und 4 von uns vorgestellten Ausgleichsmaßnahmen im Jahr 2000, sowie unsere Stellungnahme vom 23.06.1999 zur Änderung des Regionalplans.

Vom 5. September 2000 existiert ein Vertrag zwischen dem Regionalverband Südlicher Oberrhein (G. Fehringer) und den Städten Mahlberg und Ettenheim, wovon erst wenig realisiert wurde. Wir fordern, dessen Inhalte jetzt endlich umzusetzen!

Als Ausgleich zur zunehmenden Sperrfunktion durch die Verkehrswege und Flächennutzung sollte das Gewässerbett des Ettenbachs und seine Unterquerungen mit entsprechend breiten Landpassagen verbreitert werden, um der Tierwelt Möglichkeiten zu geben, diese zu queren.

An geeigneten Stellen sollte ein Damm des Ettenbachs bis zu 30 Meter verschoben werden. Damit wäre auch der Hochwasserschutz verbessert.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 20. Juli 2007 zur Änderung des Bebauungsplans Rittmatten I und II.

Darin verweisen wir auch auf den Verlust der notwendigen Nahrungsflächen für die in Orschweier und Ettenheim brütenden Weißstörche. Ein derartig immenser und schneller Flächenverbrauch müsste ausgeglichen werden.

Wir halten die Aussage (7.0 Umweltbericht), dass die Erholungsfunktion ohne Bedeutung sei, für falsch, da zunehmend Radwanderer hier unterwegs sind, nicht zuletzt auch nach der Radwegbeschreibung „Storchen-Fahrradtour“ in „Ettenheimer Naturerlebniswege“.

Zum Thema Lärm und Geruchsemissionen verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme vom 27. Januar 2008 (Bebauungsplan 2. Änderung „Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten 1“), wo wir grundsätzlich davon ausgehen, dass, solange die Beschwerden von Bürgern noch anhalten, keine zusätzlichen Belastungen zumutbar sind.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A. Wolfgang Hoffmann

Per E-Mail an:

Planungsbüro Fischer, Freiburg

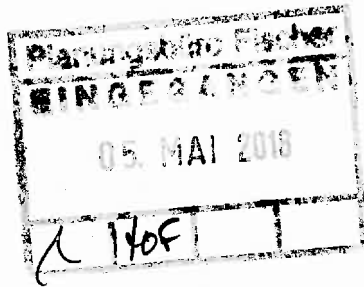
Stadt Ettenheim

Untere Naturschutzbehörde

Landesnatschutzverband

NABU-Landesverband

BUND Ettenheim



BUND Ettenheim
Adresse bitte ergänzen

Zweckverband Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg
Rathaus Ettenheim, Stadtbauamt
Rohanstraße 16
77955 Ettenheim

30.04.2018

**Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark DYNA5“
Einwendungen im Rahmen der erneuten Offenlage vom 26.03.2018 bis zum 07.05.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den erneuten Entwurf des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark DYNA5“
erheben wir weiterhin nachfolgende Einwendungen:

1. Lärm

Die Beurteilung des Lärms unter Ziffer 5. der Begründung ist fehlerhaft und stellt die zu erwartende Lärmbelastung unzutreffend dar.

- Das Lärmgutachten Kohlen (Stand 22.05.2017) wurde von der LBBW Karlsruhe in Auftrag gegeben und nicht vom Zweckverband. Es ergeben sich dadurch für uns Zweifel an der Unabhängigkeit des Gutachters, weil die LBBW Eigentümerin von Flächen im Plangebiet ist.
- Fehlerhaft ist der Verzicht auf eine separate und aktuelle Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm. Die Eingangsdaten der Lärmaktionsplanung der Stadt Mahlberg stammen aus dem Jahre 2009 und sind somit veraltet.
- Die planerische Vorbelastung nach DIN45691 aus vorhandenen oder planungsrechtlich zulässigen Industrie- und Gewerbebetrieben in anderen Gebieten (GI Wolfsmatten, GE Bengst, et.al.) wurde nicht berücksichtigt.
- Auch eine vorsorgliche Berücksichtigung der planerischen Vorbelastung der lt. Satzung des Zweckverbands geplanten Erweiterung (Rittmatten 3) ist nicht erfolgt. Es

muss noch immer von einer Realisierung des Gewerbe-/Industriegebietes Rittmatten III ausgegangen werden entsprechend der Satzung des Zweckverbandes Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg, so dass dieses Plangebiet bei der Lärmkontingentierung zu berücksichtigen ist.

- In dem Bereich „Oberfeldstraße“ und „In der Breite“ hätte mindestens ein relevanter Immissionsort festgelegt werden müssen.
- Die Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung in den Bebauungsplangebiet „Buck – Lückenmatt-Süd“ und „Buck – Lückenmatt“ mit den Immissionsorten (IO) 07, 08, und 09 als Gemengelage ist unzulässig. Eine Gemengelage nach Abschnitt 6.7 TA Lärm ist anzunehmen, wenn gewerblich oder industriell genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Nach der Rechtsprechung muss dadurch ein Gebiet entstehen, welches sich keinem der Gebietstypen der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt. Gemengelagen können somit regelmäßig nicht das Ergebnis einer bauplanerischen Entwicklung sein. Vorliegend grenzen die Wohngebiete der o.a. Bebauungspläne zwar an geplante Gebiete anderer Nutzung (Mischgebiet, Gewerbegebiet), jedoch erfolgt die Nutzung innerhalb dieser Plangebiete – Wohnen und Gewerbe - jeweils homogen entsprechend des Gebietstypus. Alle Bebauungspläne dieser Gebiete unterlagen einer Abwägung, welche die jeweilige andere Nutzung berücksichtigt hat. Die Festsetzung der jeweiligen Gebietstypen nach der Baunutzungsverordnung stand dem nicht entgegen.

Hinsichtlich der Wohnbebauung der o.a. Bebauungspläne besteht somit auch hinsichtlich des Lärms ein Gebietserhaltungsanspruch, so dass weder tagsüber noch in der Nacht der für das Allgemeine Wohngebiet geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts überschritten werden darf.

Die Annahme einer Gemengelage in den o.a. Plangebieten erfolgt in den Planunterlagen vor dem Hintergrund, dass die entstehende Lärmbelastung anderenfalls nicht darstellbar wäre. Auf die künftigen zulässigen Betriebe kann für die Schaffung einer Gemengelage aber nicht abgestellt werden, wenn eine Gemengelage aktuell nicht vorhanden ist.

Etwas anderes gilt auch nicht im Verhältnis der Wohnbebauung in den o.a. Plangebieten zu den Vorläuferbebauungsplänen Rittmatten I (Satzungsbeschluss) und Rittmatten II (in Aufstellung befindlich).

- Die Verifizierung der Vorbelastung im Bereich der Wohnbebauung in den o.a. Plangebieten, insbesondere am IO 7, wird nicht dadurch entbehrlich, dass fälschlich eine Gemengelage unterstellt wird.
- Der Bandtrockner befindet sich innerhalb der GI-Fläche am nächstgelegenen Punkt zur schützenswürdigen WA-Bebauung und stellt bekanntermaßen eine der Hauptlärmquellen dar. Die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln stellt nur dann die Einhaltung der Orientierungswerte sicher, wenn der Abstand der nächstgelegenen Wohnbebauung zum Schwerpunkt der Teilfläche mit dem Pelletwerk doppelt so groß wäre wie die größte Ausdehnung dieser Teilfläche.

Die größte Ausdehnung der GI-Fläche mit dem Pelletwerk misst von Ecke zu Ecke über 333 m. Die Entfernung des Schwerpunkts bis zum nächstgelegenen WA „Kronenstraße“ beträgt ca. 500 m.

Deshalb müsste die Fläche des Pelletwerkes nach DIN45691, 4.5 in ausreichend kleine Teilflächen unterteilt werden, deren Ausdehnung kleiner als die Hälfte des Abstands des Schwerpunktes dieser Fläche zum Immissionsort ist. Es ist zweifelhaft, ob die Schalleistung des Bandrockners dann das zulässige Emissionskontingent dieser deutlich kleineren Fläche einhalten könnte.

- Bei der „Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens“ im baurechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wurden (vor über 10 Jahren) gravierende Fehler gemacht, so wurde ein Wohngebiet in unmittelbarer Nähe fälschlich als MI statt eines WA angenommen und die Charakteristik des verursachten Lärms nicht angemessen berücksichtigt (Tonhaltigkeit und tieffrequente Geräusche). Auch wurde damals die planerische Vorbelastung aus vorhandenen Industrie- und Gewerbebetrieben der näheren Umgebung (GI Wolfsmatten, GE Bengst) nicht berücksichtigt.

Nachdem nun mit dem Pelletwerk die Immissionsrichtwerte bereits ausgeschöpft oder gar überschritten werden, werden im selben Bebauungsplan die restlichen Flächen nach dem Irrelevanzkriterium (15 dB unterhalb Immissionsrichtwert) geplant, mit der Folge, dass in der Summe die Immissions-Richtwerte der Anwohner noch weiter überschritten werden. Das halten wir für unzulässig.

Insbesondere steht zu besorgen, dass Erweiterungen des Pelletwerkes ebenfalls nach dem Irrelevanzkriterium erfolgen, obwohl seit langem klar ist, dass das Pelletwerk als „Anlage“ stets als Gesamtheit zu bewerten ist.

- Das Pelletwerk läuft ganzjährig im 24 Stunden Betrieb. Die gesundheitliche Belastung ist somit durchgehend und nicht nur während der lautesten Nachtstunde. Eine Belastung über die Orientierungswerte eines WA hinaus stellt nicht nur eine Ungleichbehandlung dar, sondern verursacht auch Gesundheitseinschränkungen, die laut WHO bereits ab 35 dB(A) bei langfristiger Exposition unstrittig zu erwarten sind.
- Die generell zulässige Übertragung von Lärmkontingenten wird abgelehnt, da mit diesem Instrument Lärm-Verschiebungen zu Lasten der Anwohnerschaft nicht auszuschließen sind.

So könnten beispielsweise Lärmkontingente von weiter entfernten Betrieben näher an die Wohnbebauung heranrücken und dadurch die ohnehin hohe Belastung erhöhen. Gegen eine Übertragung von Kontingenten im Einzelfall zum Vorteil der Wohnbebauung ist hingegen nichts einzuwenden.

- Zusatzbelastungen über Richtungssektoren werden abgelehnt, da die Immissionsrichtwerte bereits ausgeschöpft oder sogar überschritten werden.

Außerdem ist die Einhaltung erfahrungsgemäß schwer zu kontrollieren.

- Schließlich lässt die Ausweisung der zu hohen Lärmwerte im Bebauungsplan unmittelbare Auswirkungen auf die Immobilienpreise der gesamten Raumschaft besorgen.

2. Umweltbelastung Feinstaub und andere Luftschadstoffe

Die Vorbelastung des Gebiets durch Feinstäube (PM 10) ist beträchtlich. Bei den Staubimmissionen im angrenzenden Gewerbegebiet gibt es nach den Gutachten Überschreitungen der Grenzwerte der TA Luft bzw. des 39. BImSchG. Schon aus Vorsorgegründen sollten deshalb im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen enthalten sein.

Die Luftschadstoff-Emissionen – Feinstaub - werden, wie in der Begründung unter 6.0 dargestellt, zu einem großen Teil durch den Kfz-Verkehr ausgelöst. Der Kfz-Verkehr wird in den kommenden Jahren noch erheblich zunehmen.

Da in die durch den Kfz-Verkehr ausgelösten Emissionen nur bedingt regulierend und begrenzend eingegriffen werden kann, kommt der Einhaltung respektive Begrenzung von Emissionsgrenzwerten durch stationäre Emissionsquellen besondere Bedeutung zu. Die Emissionswerte sind in dem Bebauungsplangebiet in dem Maße zu begrenzen, dass auch bei der sicher zu erwartenden Verkehrszunahme die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

Nach dem Gutachten der Fa. iMA Richter & Röckle (iMA) werden sowohl durch das Pelletwerk als auch durch weitere bereits vorhandene Betriebe die zulässigen Immissionswerte bereits überschritten oder ausgeschöpft.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark DYNA5“ faktisch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der hinsichtlich der Lärmkontingentierung sowie den weiteren Festsetzungen für die für eine Betriebserweiterung in Frage kommenden Flächen von einer nicht unerheblichen Produktionserweiterung des Pelletwerkes ausgeht, sind Festsetzungen zur Luftreinhaltung in den Bebauungsplan aufzunehmen und nicht in das Genehmigungsverfahren zu verlagern.

Die dargestellte Windrichtung in dem Gutachten iMA mit der Bezugnahme auf das Jahr 2006 entspricht nicht der tatsächlichen, langjährigen mittleren Windrichtung (Häufigkeitsverteilung). Die Häufigkeitsverteilung in den Abbildungen 5-1 und 5-3 iMA weicht bei der Hauptwindrichtung um ca. 10 Grad ab und ist mit ca. 190 Grad anstatt 200 Grad dargestellt. Die mittlere tatsächliche Windrichtung (ca. 200 Grad) für Lahr ist für den Zeitraum 11/2000 bis 8/2017 auf www.windfinder.com dargestellt.

Die Ausbreitungen in den Abbildungen im Anhang iMA liegen somit ca. 10 Grad zu weit nördlich, so dass die Wohnbebauung in den o.a. Plangebieten nach dieser Darstellung nur geringfügiger oder gar nicht betroffen ist.

Eine Konzentrationsschwelle, unterhalb derer eine schädigende Wirkung nicht zu erwarten ist, gibt es laut Umweltbundesamt nicht.

Ab 1. Januar 2015 gilt in der gesamten EU ein verbindlicher Grenzwert für PM_{2,5} von 25 µg/m³ im Jahresmittel. Dieser Wert ist verbindlich einzuhalten und ab dem 1. Januar 2020 dürfen die PM_{2,5}-Jahresmittelwerte den Wert von 20 µg/m³ nicht mehr überschreiten.

Das Pelletwerk emittiert nach einer GICON "Staubemissions-/Immissionsprognose" vom 10.5.2007 schon in der jetzigen Ausbaustufe über 45 Tonnen Staub pro Jahr, davon etwa 32 bis 39 Tonnen Feinstaub, größtenteils in Form des lungengängigen Anteils PM_{2,5}. Dabei wurden diese Werte mit nur 50% der zulässigen Abluft-Konzentrationen ermittelt.

Deshalb sollte der Bau weiterer Heizwerke und Biomassekraftwerke im Bebauungsplan aus Vorsorgegründen ausgeschlossen werden.

Weitere Untersuchung zur Vorsorge vor einer Verschlechterung der Luftqualität in den Städten Mahlberg und Ettenheim sind auch mit Blick auf die 39. BImSchV geboten.

Das Verbrennungsverbot von A3 und A4 Hölzern ist nicht hinreichend bestimmt bzw. begründet.

3. Geruch

Die Ausführungen zur Geruchsbelastung leiden zunächst darunter, dass dieselbe Ausbreitung entsprechend der angenommenen Hauptwindrichtung bei der Feinstaubausbreitung unterstellt wird.

Dies führt zu einer fehlerhaften Bewertung der Geruchsstunden-Häufigkeit in den Wohngebieten. Die in dem Gutachten iMA bereits festgestellte Überschreitung des maßgeblichen Immissionswerts für Gewerbe-/Industriegebiete von 15 % Geruchsstunden-Häufigkeit wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen mittleren Windrichtung in diesem Maße die Wohnbebauung in den o.a. Plangebieten treffen, zumindest aber den maßgeblichen Immissionswert von 10 % Geruchshäufigkeit überschreiten.

Obwohl erkannt wird, dass sich neben dem – erweiterbaren – Pelletwerk im Plangebiet noch andere geruchsintensive Betriebe ansiedeln können, wird von einer planerischen Bewältigung abgesehen; eine solche müsste aber vorgenommen werden.

Die Geruchsbelästigungen zeigen außerdem Überschreitungen der Immissionswerte im angrenzenden Gewerbegebiet. Die Problembewältigung soll der Genehmigungsebene überlassen bleiben. Schon aus Vorsorgegründen sollten im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen enthalten sein.

4. UVP

Das Pelletwerk wurde Ende 2006 gebaut. Dieses Werk wurde größtenteils auf Rittmatten 2 gebaut, für das noch kein B-Plan vorhanden war, also im Außenbereich. Zudem wurden die Festsetzungen des gültigen B-Plans Rittmatten 1 weit überschritten (v.a. Bauhöhen). Eine Öffentlichkeitsbeteiligung oder eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand nicht statt. Begründung des Zweckverbands (26.06.2007): „Da sich die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. die Änderung auf das Plangebiet nur unwesentlich auswirkt“.

Aufgrund der oben angesprochenen Nachteile und da sowohl bei Luftschadstoffen, Staub, Lärm und Geruch-Überschreitungen der Richtwerte auftreten, halten wir eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei diesem Plangebiet zwingend für erforderlich.

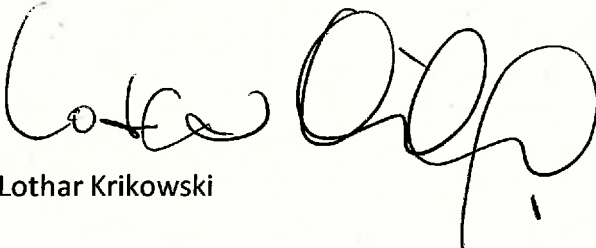
Zusammenfassend ist festzustellen, dass bereits heute das bestehende Pelletwerk umgebende Gebiet erheblich mit Lärm, Feinstaub und Geruch belastet ist.

Die durch die Vergrößerung des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes entstehenden Mehrbelastungen sind nicht zutreffend abgewogen und werden zum Teil nicht einer planerischen Bewältigung unterworfen.

Dadurch fühlen wir uns in unserem subjektiven Recht aus § 1 Absatz 7 BauGB auf fehlerfreie Berücksichtigung unserer Belange, den Belangen unserer Mitglieder, auch meiner privaten Belange, im Rahmen der Abwägung beeinträchtigt.

Darüber hinaus wird das vom BUND Ettenheim benutzte Grundstück und gleichzeitig von mir bewohnte Grundstück durch den Bebauungsplan 'Industrie- und Gewerbepark DYNA5' durch verschiedene Immissionen noch stärker als bisher belastet.

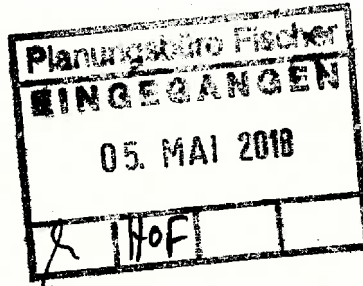
Ringsheim, 30.04.2018



Lothar Krikowski

BUND Ettenheim, Sonnhalde 5 , 77975 Ringsheim

Planungsbüro Fischer
Günterstalstr. 32
79100 Freiburg



**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland e.V.**

Ortsgruppe Ettenheim
Geschäftsstelle Ringsheim
Sonnhalde 5
77975 Ringsheim
Tel.+ Fax: (07822) 4714
e-mail: bund.ettenheim@bund.net

Leiter:
Lothar Krikowski

Datum: 02.05.2018

Es schreibt:

Lothar Krikowski

Zeichen: lk/-

**Bebauungsplan 'Industrie- und Gewerbepark
DYNA5'**

Einwendungen im Rahmen der erneuten Offenlage vom 26.03.-07.05.2018

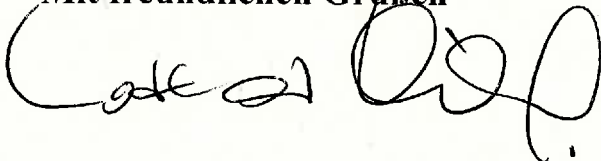
Sehr geehrte Damen und Herren,

**vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur
Stellungnahme 'Sonstiger Träger öffentlicher Belange'.**

**Nachstehend unsere Stellungnahme auch im Namen des BUND
Regionalverband Südlicher Oberrhein und des Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg.**

Wir bitten um kurze Eingangsbestätigung; vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:

Einwendungen gegen den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes

an H. Schöör
per Email
weiterleiten

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

Absender: Landratsamt Ortenaukreis
- Amt für Umweltschutz -
Badstraße 20
77652 Offenburg

Datum: 7. Mai 2018
Tel.: 0781 805 6236
Fax.: 0781 805 1449
Bearbeiter: Hanspeter Püschel
E-Mail: hanspeter.pueschel@ortenaukreis.de
Az.: 622-364.53/Pü

Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim und Mahlberg, 77972 Mahlberg

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

Ihr Schreiben vom: 12.04.2018

Fristablauf für die Stellungnahme am: 18.05.2018

Stellungnahme

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.09.2017 bzw. 10.10.2017

H. Püschel
Unterschrift

STADT MAHLBERG	
Erz.	MA
GR	PSW
BU	GA
Eing.: 17. Mai 2018	HZ:
<input checked="" type="checkbox"/> Erledigung	<input type="checkbox"/> Rücksprache
<input type="checkbox"/> Ablage	<input type="checkbox"/> Rückgabe
<input type="checkbox"/> Weitergabe an:	

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

Datum: 01.06.2018

**Aufstellung Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark DYNA 5“, Ettenheim-Mahlberg
Erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22.03.2018 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:

Bei Ziffern 1.1.2 und 1.2.2 sollte noch ergänzt werden, dass die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren oder, wenn zulässig, im Kenntnisgabeverfahren zu erbringen sind.

Im zeichnerischen Teil findet sich ein Leitungsrecht. Dieses liegt innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Nach den derzeitigen Festsetzungen wäre die Überbauung dieser Fläche, auch mit Hauptgebäuden zulässig. Darüber hinaus befindet sich in einem Teilbereich der Fläche bereits eine bauliche Anlage (Parkplatz). Vor diesem Hintergrund halten wir es für sinnvoll, in den planungsrechtlichen Festsetzungen nach der Bauweise noch die



überbaubare Grundstücksfläche zu ergänzen. Dort könnte auf den zeichnerischen Teil verwiesen und eine Aussage darüber getätigt werden, ob die Fläche des Leitungsrechts überbaut oder nur eingeschränkt überbaut werden darf.

Begründung:

Ziffer 4.2: Dort sollte im zweiten Absatz noch die Gebäudehöhe ergänzt werden.

II. Vermessung und Flurneuordnung

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartnerin: Frau Haug

Telefonnummer: 0781 805 1852

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

Flurstück 842/27 wurde in mehrere Teilstücke zerlegt. Dem Bebauungsplan sollte ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu Grunde gelegt werden.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner: Herr Jäger

Telefonnummer: 0781 805 1901

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

Zum o.g. Bebauungsplan haben wir mit dem Schreiben vom 04.09.2017 bereits Stellung genommen. Die Stellungnahme halten wir vollumfänglich aufrecht.

Weitere Anregungen und Bedenken werden aus landwirtschaftlicher Sicht nicht geäußert.

IV. Amt für Waldwirtschaft

Ansprechpartner: Herr Kaiser

Telefonnummer: 0781 805 7156

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

V. Straßenverkehr und ÖPNV

Ansprechpartnerin: Frau Regenold

Telefonnummer: 0781 805 1348

Aus verkehrsrechtlicher Sicht wurde die geplante Erschließung des Gewerbeparks bereits mit Stellungnahme vom 29.08.2017 beurteilt. Weitere Einwendung oder Bedenken bestehen nicht.

VI. Straßenbauamt

Ansprechpartner: Herr Kohm

Telefonnummer: 0781 805 9214

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht.

VII. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Ansprechpartner: Herr Rieder

Telefonnummer: 0781 805 9821

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.10.2017.
Die Anregungen wurden übernommen.

Wir gehen davon aus, dass die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 9.1 aufgeführten Schalldämm-Maße (Tab Nr. 5) in den Lärmpegelbereichen entsprechend umgesetzt werden.

Somit keine Bedenken oder Anregungen.

VIII. Amt für Umweltschutz

Ansprechpartner: Herr Püschel

Telefonnummer: 0781 805 6236

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.09.2017 bzw. 10.10.2017.

IX. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Ansprechpartnerin: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Der mit Schreiben vom 22. März 2018 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form unsere Zustimmung.

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

I.

Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22. September 2017.

II.

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

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: 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.

X. Gesundheitsamt

Ansprechpartnerin: Frau Gießler

Telefonnummer: 0781 805 9696

Wir verweisen zum o.g. Bebauungsplan auf unsere Stellungnahme vom 30.08.2017. Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes bestehen keine weiteren Bedenken.

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
Rohanstraße 16
77955 Ettenheim



Amt: Bürgermeister Benz
Telefon: 0 78 25/84 38 13
Fax: 0 78 25/84 38 38
E-Mail: benz.stadt@mahlberg.de
31.01.18/be-mi

Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbeparks DYN A5“

- a) **Behandlung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der 1. Offenlage und der Beteiligung der Träger öff. Belange**
 - b) **Billigung des 2. Bebauungsplanentwurfs**
 - c) **Beschluss zur erneuten Offenlage und Beteiligung der Träger öff. Belange**
- Bezug: Gemeinderatssitzung vom 29.01.2018**

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

der Gemeinderat hat, nachdem uns die Zweckverbandsverwaltung die Unterlagen zum 2. Offenlageentwurf vorgelegt hat, in seiner öffentlichen Sitzung am 29.01.2018 hierüber beraten und Beschluss gefasst, nachdem der Ortschaftsrat bereits am 23.01.2018 eine Beschlussempfehlung abgegeben hat.

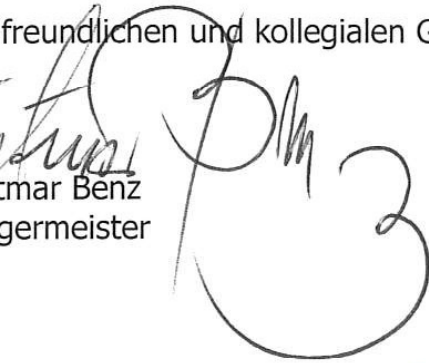
Wir möchten Ihnen die Beschlussfassung des Gemeinderats mitteilen.

Der Gemeinderat hat bei 1 Gegenstimme folgendes beschlossen:

1. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zu den vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Rahmen der 1. Offenlage, insbesondere zu den Einwendungen der Stadt Mahlberg (vgl. Seite 16 – 30) zur Kenntnis.
2. Das Ergebnis der Abwägung und die Stellungnahmen zu den vorgetragenen Bedenken und Anregungen werden abgelehnt.
3. Der 2. Offenlageentwurf wird **nicht** gebilligt, da die Belange der Stadt Mahlberg hierin nicht berücksichtigt sind. Die Ablehnung des 2. Offenlageentwurfs in der vorgelegten Form begründet sich in der Nichtberücksichtigung der Stellungnahme der Stadt Mahlberg, wie sie der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2017 beschlossen hat.
4. Bevor der Beschluss zur 2. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erfolgt, ist entsprechend der Empfehlung des Ortschaftsrats mit der Firma Rettenmaier über den Betrieb des Pelletswerks und deren Auswirkungen auf die Bauleitplanung ein Gespräch zu führen.

gehen davon aus, dass ein gemeinsamer Termin möglich ist und dass gute Ergebnisse erzielt werden. Erst hiernach können m.E. die nächsten Verfahrensschritte umgesetzt werden.

freundlichen und kollegialen Grüßen


Thomas Benz
Bürgermeister



Stadt Mahlberg | Postfach 1165 | 77972 Mahlberg

Zweckverband Gewerbepark
Ettenheim/Mahlberg
Herrn Verbandsvorsitzenden
Bürgermeister Bruno Metz
Rohanstraße 16
77955 Ettenheim

Amt: Bürgermeister Benz
Telefon: 0 78 25/84 38 13
Fax: 0 78 25/84 38 38
E-Mail: benz.stadt@mahlberg.de
30.04.18/be-mi

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark DYN A 5“ hier: Einwendungen im Rahmen der erneuten Offenlage des BPlan-Entwurfs

Sehr geehrter Verbandsvorsitzender Metz,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplanentwurf „Industrie- und Gewerbepark DYN A 5“ erhebt die Stadt Mahlberg weiterhin Einwendungen.

1. Ihre Einwendungen hat die Stadt Mahlberg bereits im Rahmen der 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Schreiben vom 24.08.2017 vorgebracht. An diesen Einwendungen hält die Stadt Mahlberg auch hinsichtlich der überarbeiteten Entwurfsfassung (Stand 2. Offenlage) vollumfänglich fest. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweise ich auf die Stellungnahme vom 24.08.2017, die in der Anlage erneut beigefügt wird und die die Stadt hiermit zum Gegenstand ihrer erneuten Einwendungen macht, soweit diesen nicht in einzelnen Punkten durch Umplanung bereits Rechnung getragen wurde.

Des Weiteren dürfen wir auf unser Schreiben vom 31.01.2018 verweisen, mit dem wir Ihnen unsere Ablehnung zum 2. Offenlageentwurf bereits mitgeteilt haben; dieses Schreiben bleibt mit seinem Inhalt vollumfänglich aufrechterhalten und ist Bestandteil unserer Einwendungen.

Am 26.04.2018 fand auf Initiative der Stadt Mahlberg ein Treffen mit Herrn Rettenmaier und Herrn Schmieder von der Fa. Rettenmaier statt, an dem neben Bürgermeister Benz und Ortsvorsteher Dosch auch Sie, sehr geehrter Herr Kollege Metz und Herr Schoor von der Stadt Ettenheim teilnahmen.

2. In dem Gespräch erläuterten die Vertreter der Fa. Rettenmaier zunächst, dass seit Übernahme des Unternehmens von der insolventen Fa. German Pellets einige Veränderungen auf dem Firmengelände stattgefunden haben (Demontage der Rindensiebanlage; Einstellung des Betriebs der mobilen Zerkleinerungsanlage der früheren Fa. German Pellets; keine Verarbeitung mehr von großem Stamm- bzw. Rundholz in den fest installierten Hackern; Betrieb Rundholzplatz ausschließlich zur Tagzeit).


.../-2-

Die Stadt Mahlberg fordert daher eine Überprüfung, ob und inwiefern sich aus diesen tatsächlichen Veränderungen ein Bedarf zur Überarbeitung der vorliegenden Umweltgutachten (Lärm, Luftschadstoffe, Staub) ergibt.

3. Im Termin vom 26.04.2018 hat Herr Rettenmaier schließlich ausdrücklich seine Bereitschaft bekundet, auf eigene Kosten Maßnahmen der Lärmsanierung am Bandrockner durchzuführen. Der Bandrockner stellt bekanntermaßen eine der Hauptlärmquellen dar. Diese in Aussicht gestellten Maßnahmen könnten zu ganz erheblichen Verbesserungen bei den Lärmimmissionen im Vergleich zur Bestandssituation führen und somit zur Lösung des Gesamtkonflikts ganz wesentlich beitragen. Die bekundete Bereitschaft von Herrn Rettenmaier könnte – bei erfolgreichem Abschluss der Gespräche – in einen städtebaulichen Vertrag münden, der die Zusagen rechtsverbindlich macht; der erteilten Genehmigungen, die höhere (zu hohe) Lärmemissionen gestatten, könnten entsprechend der zu erzielenden Verbesserung angepasst werden. All dies könnte schließlich erhebliche Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans haben.

Die Stadt Mahlberg fordert daher den Zweckverband auf, den nun aufgegriffenen Gesprächsfaden nicht abreißen zu lassen, sondern den Ansatz einer einvernehmlichen Konfliktlösung zeitnah fortzuführen. Dabei sind die Fachgutachter ebenso zu beteiligen wie zu gegebener Zeit die Juristen. Bis zum Abschluss dieser Gespräche muss das Bebauungsplanverfahren in jedem Fall ruhen.

Mit freundlichen Grüßen


Dietmar Benz
Bürgermeister

Anlage

Stellungnahme vom 24.08.2017



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
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 DYN A 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 (NO₂), Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}), 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* (NO₂) 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 Vorfassung des Gutachtens (Stand 25.11.2016) gibt (vgl. z.B. in Tabelle 8-2 der aktuellen Fassung, entspricht Tabelle 7-2 der Vorgängervorfassung). 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 (NO₂) 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.

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, Bandrocknern, 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, Vergnügungsstätten 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

