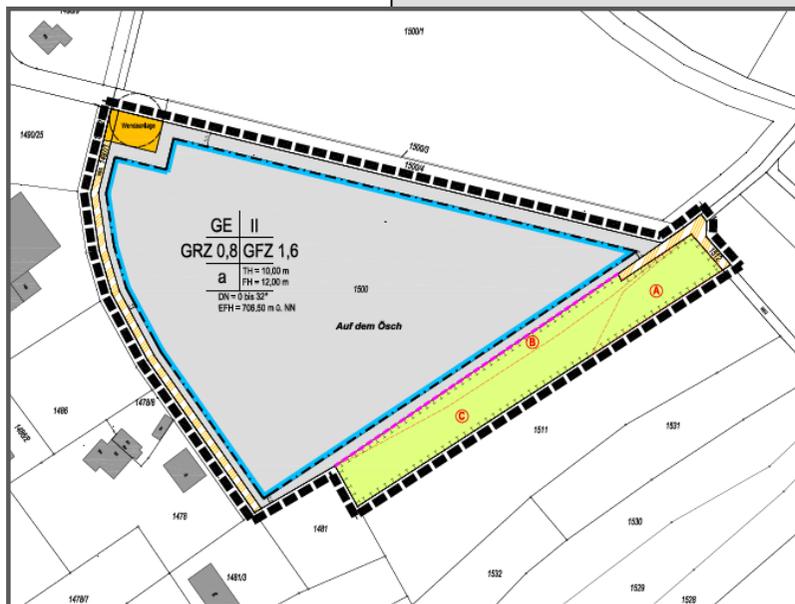


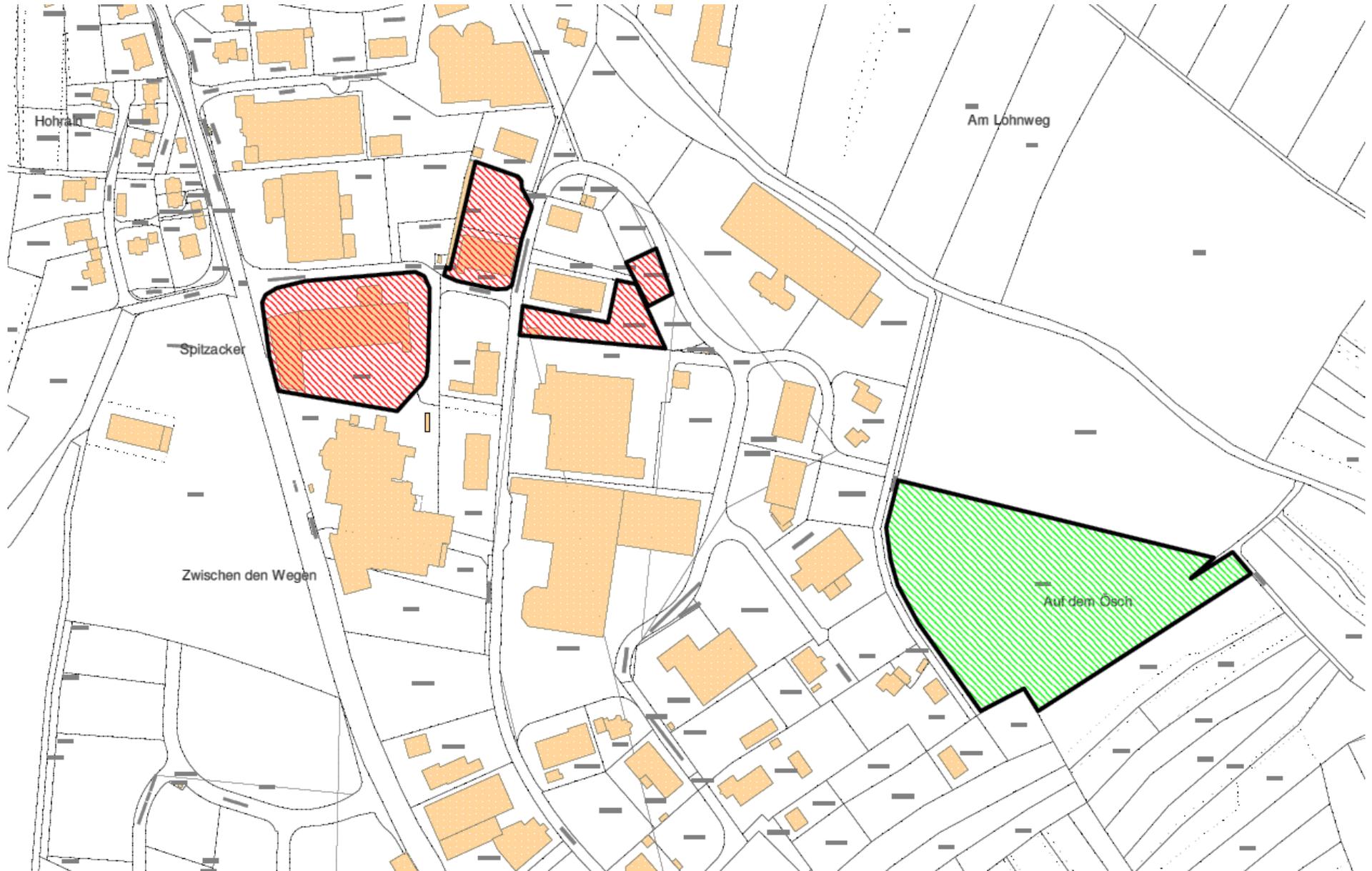


B-Plan „Auf dem Ösch IV“

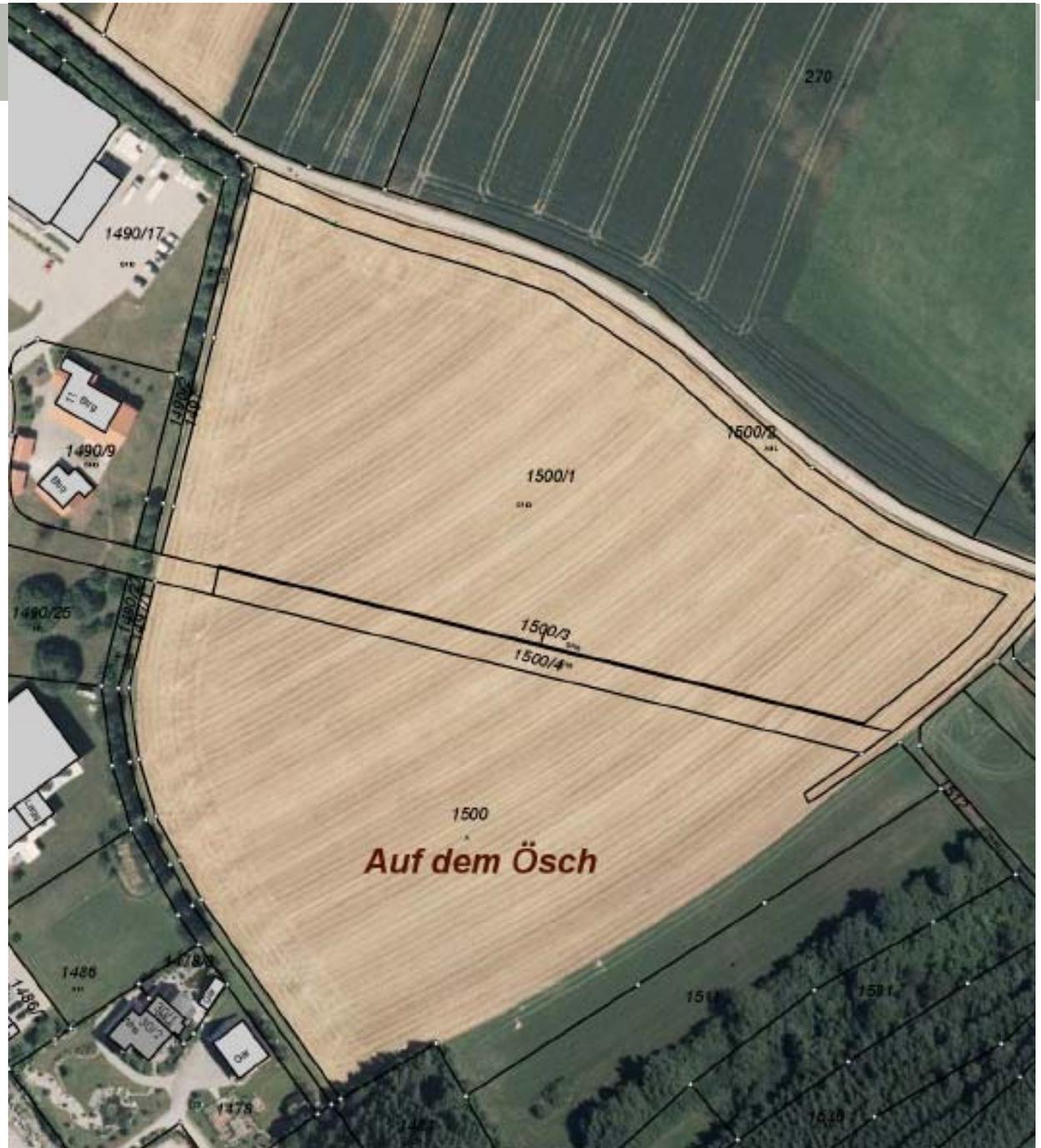
- Offenlagebeschluss -



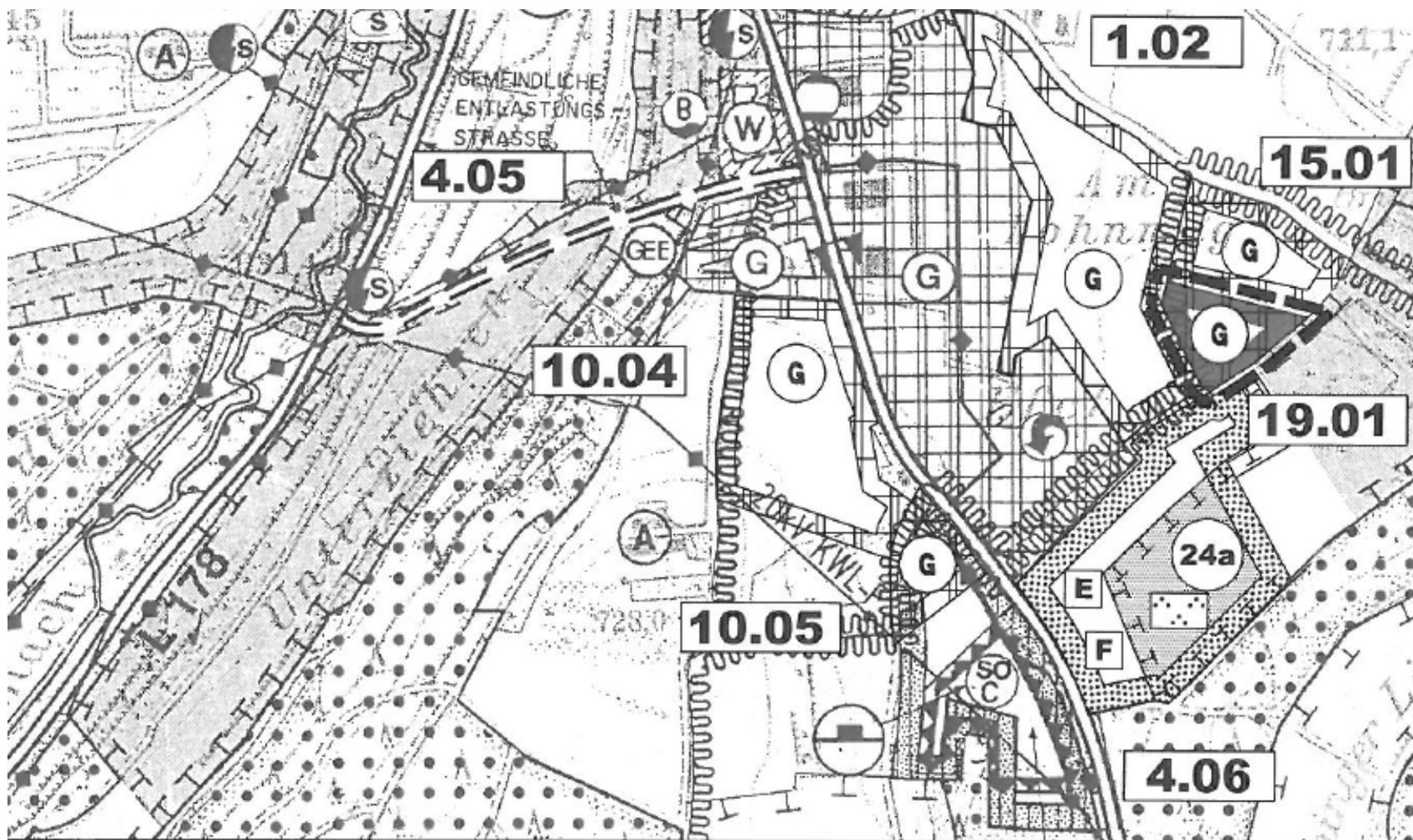
Lage



Planungsraum



FNP – 19. Änderungsverfahren



Nr.	Art der Aenderung	Gewann / Lokalität	Alte Nutzung	Neue Nutzung	Größe (ha)
19.01	Neuplanung	Auf dem Ösch IV	Landwirtschaft (B)	G-Fläche (P)	-1.90 +1.90

Bebauungsplan

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Bau NVO)

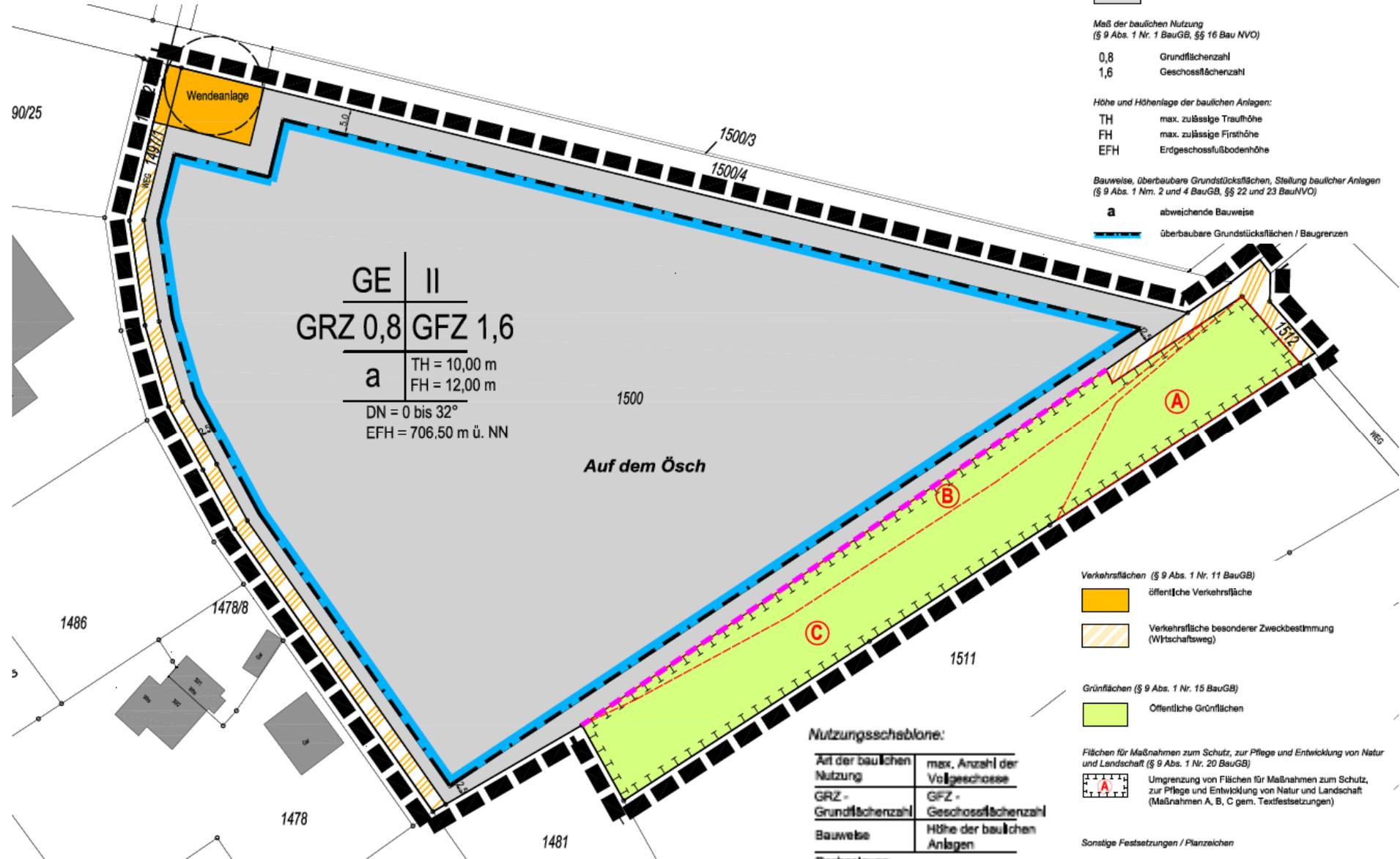
0,8 Grundflächenzahl
1,6 Geschossflächenzahl

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen:

TH max. zulässige Traufhöhe
FH max. zulässige Firsthöhe
EFH Erdgeschossfußbodenhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(Wirtschaftsweg)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen A, B, C gem. Textfestsetzungen)

Sonstige Festsetzungen / Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

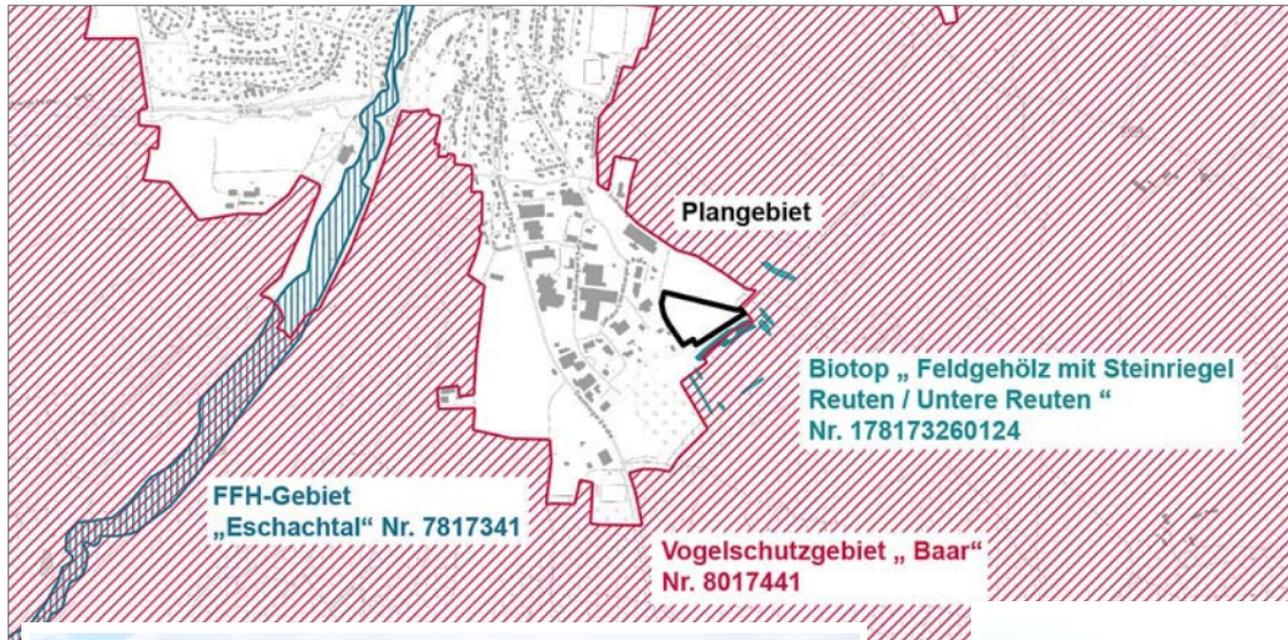
geplante Grundstücksgrenze

Nutzungsschemata:

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
GRZ - Grundflächenzahl	GFZ - Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen
Dachneigung	
Höhenlage der baulichen Anlagen	

Umweltbericht

Grafik 1: Übersicht Schutzgebiete



Blick aus südöstlicher Richtung. Auf der linken Seite ist die Baumhecke an der westlichen Grundstücksgrenze zu sehen.



Blick von Süden auf die östliche Grenze des Geltungsbereichs. Die Fettwiese liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs, die Heckenstrukturen außerhalb. Im Hintergrund ist die artenreiche FFH-Mähwiese zu erkennen.

Umweltbericht

Auf die Eingriffe reagiert der Bebauungsplan u.a. mit folgenden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

- Erhalt und Pflege der bestehenden FFH-Mähwiese (im Geltungsbereich).
- Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland (im Geltungsbereich).
- Extensivierung der Fettwiese (im Geltungsbereich).
- Minimierung der Bodenversiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt durch entsprechende Bebauungsvorschriften und eine qualifizierte Entwässerungsplanung.

Das Kompensationsdefizit für das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen‘ und das Schutzgut ‚Boden‘ von **insgesamt 131.232 Ökopunkten** kann mit Hilfe von externen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von **129.815 Ökopunkte** ausgeglichen werden.



Zeichenerklärung

Maßnahmen

- A** Pflege der FFH-Mähwiese
- B** Umwandlung Acker in Grünland
- C** Extensivierung der Fettwiese

--- Geltungsbereich Bebauungsplan

Abwägung

ABWÄGUNGSVORLAGE

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Datum: 01.06.2016

Projekt: 1413

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	ED Netze GmbH, Rheinfelden Schreiben vom 05.11.2015	
1.1	<p>Gegen den B-Plan bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Plangebiet sind keine Anlagen der ED Netze GmbH vorhanden.</p> <p>Die Versorgung des Plangebietes kann, je nach Leistungsanforderung, durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes oder kundeneigener Trafostation erfolgen.</p> <p>Sollten die Erschließungsmaßnahmen seitens der Kommune an eine bei Energiedienst nicht zugelassene Firma vergeben werden, werden unsere Arbeiten an unseren Jahresvertragsunternehmer vergeben.</p> <p>Daher Bitte, im Rahmen einer Ausschreibung vorsorglich auf die Einplanung eines Bauzeitenfensters für die Kabeltiefbau- und Kabelverlege-Maßnahmen hinzuweisen, um gegebenenfalls späteren Forderungen wegen Bauverzögerungen entgegenzuwirken.</p> <p>Detailfestlegungen und Vergabe der entsprechenden Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z.B. auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Hierfür wird eine Vorlaufzeit von mind. 12 Wochen benötigt. Ansprechpartner in unserem Hause ist Herr Fischer, Telefon 0 76 23 / 92.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des technischen Ausbaus berücksichtigt.</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
2	RP FR Raumordnung Schreiben vom 04.11.2015	
2.1	<p>Die insgesamt ca. 1,64 ha große gewerbliche Erweiterungsfläche im Bereich „Auf dem Ösch IV“ ist im Wesentlichen auch bereits Gegenstand des laufenden Verfahrens zur 19. Änderung des FNP der VG VS (Änderungspunkt „Auf dem Ösch IV.“).</p> <p>Verweis nochmals auf die beigefügten FNP-Stellungnahmen vom 28.01. und 05.10.2015, die grundsätzlich auch für den entsprechenden Bebauungsplanentwurf gültig sind.</p>	<p>Die Belange werden auf Ebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
2.2	<p>In Ergänzung hierzu ist zu den aktuellen B-Planunterlagen aus raumordnerischer Sicht noch Folgendes festzustellen:</p> <p>Nach den Grundsätzen 1.9 und 5.1.1 Abs. 1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) sind Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen möglichst zu vermeiden und nachteilige Folgen unvermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Gegen die über die Darstellungen der 19. FNP-Änderung hinausgehende Ausweisung einer ca. 0,3 ha großen öffentlichen Grünfläche für die Ausgleichsmaßnahme M1 (Umwandlung einer Ackerfläche in eine artenreiche magere Flachlandmähwiese) am Südostrand des geplanten Gewerbegebiets bestehen daher keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken.</p> <p>Wie die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche selbst liegt aber auch diese Grünfläche im Wasserschutzgebiet „Keckquellen“ sowie in einem in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes SBH</p>	<p>Die Hinweise zur Lage im Wasserschutzgebiet wurden in den B-Plan aufgenommen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>

Termine

Verfahren: **Bebauungsplan im Parallelverfahren – 19. FNP-Änderung**

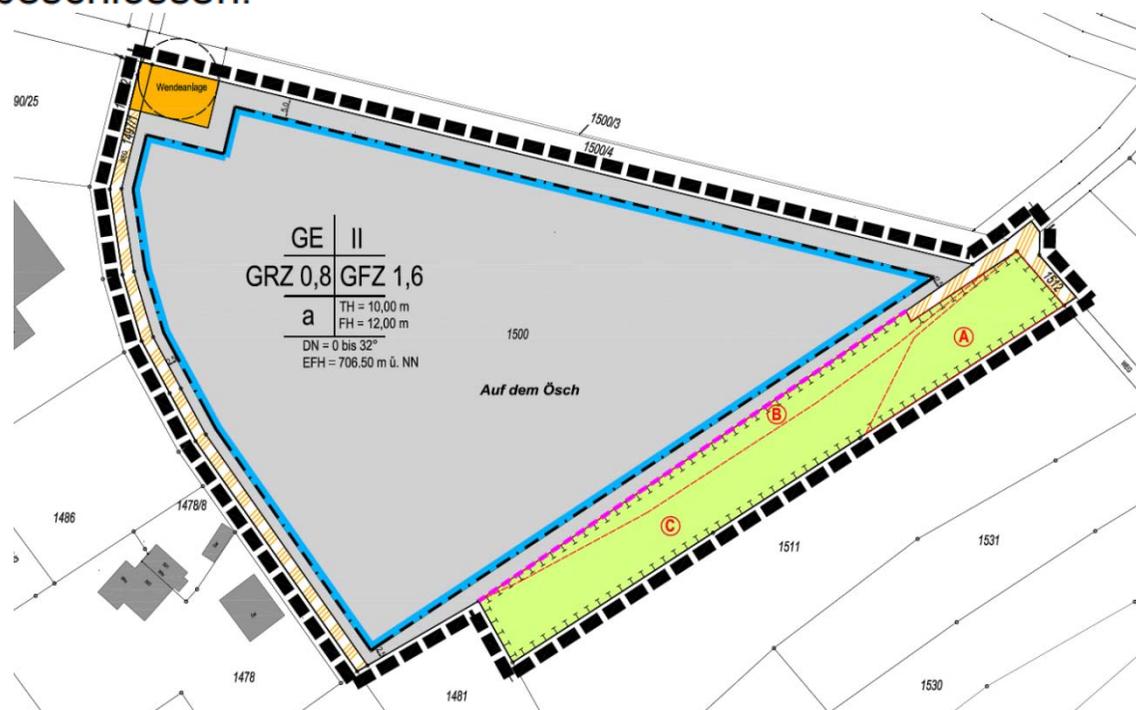
Projekt-Termine – Entwurf

FNP-Verfahren

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| • GR – Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden (TÖB) | | 29.09.2014 |
| • B-Plan Vorentwurf Bebauungsplan | | Okt. 2015 |
| • Bekanntmachung der Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung | | 05.11.2015 |
| • Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (TÖB) | vom
bis | 13.11.2015
14.12.2015 |
| • GA – FNP-Abwägung und Zustimmungsbeschluss | | 03.12.2015 |
| • FNP-Verfahrensakte an das RP-Freiburg | | Febr. 2016 |
| • 3-Monatsfrist des RP FR zur Genehmigung der FNP-Fortschreibung bis | | Ende Mai 16 |
| • Vorlage für den Gemeinderat | bis | 03.06.2016 |
| • GR – Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss | | 20.06.2016 |
| • Bekanntmachung der Offenlage | | 23.06.2016 |
| • Offenlage und Behördenbeteiligung | vom
bis | 01.07.2016
01.08.2016 |
| • Vorlage Abwägung und Satzungsbeschluss | bis | 02.09.2016 |
| • GR – Schlussabwägung und Satzungsbeschluss | | 12.09.2016 |
| • Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung | | Sept. 2016 |

Beschlussvorschläge

1. Über die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Hinweise und Anregungen wird entsprechend der Abwägungsvorlage (Anlage) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Ösch IV“ wird gebilligt.
3. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden werden beschlossen.





Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit