

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

1. **Betreff:** Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.04.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	11.04.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

1. über die eingegangenen Anregungen der Bürger und der Behörden entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung zu entscheiden.
2. den Bebauungsplan "Hinter den Gärten" mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung nach § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 74 Abs.7 LBO zu beschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient:

- Dem Strategischen Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen.
- Dem Strategischen Ziel 6: Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

Hinweis:

Jede Fraktion erhält die ergänzende Konzeption zu den Ausgleichsmaßnahmen und den entsprechend ergänzten Umweltbericht zur Planungsausschusssitzung (siehe auch unter Punkt 3.2.11).

1. Einleitung

Der Ortsteil Elgersweier soll um ein Baugebiet im Südwesten erweitert werden. Das ursprünglich im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung erarbeitete Gesamtkonzept wurde zur Realisierung in zwei Bebauungspläne aufgeteilt. Für den nördlichen Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ hat der Gemeinderat am 20.11.2006 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Im Jahr 2007 wurde die „Frühzeitige Beteiligung“ durchgeführt. Da nicht alle betroffenen Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit waren, musste der Bebauungsplan zunächst in zwei Bauabschnitte aufgeteilt werden und dann nochmals der Zuschnitt verkleinert und auf die Wünsche der Eigentümer angepasst werden.

Jetzt wird zunächst ein erster Bauabschnitt umgesetzt (siehe Anlage Gesamtkonzept), der zweite Bauabschnitt kann mit der Erweiterung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ realisiert werden. Hierzu wird eine erneute Eigentümerbeteiligung erforderlich.

Nachdem sich 2010 alle im ersten Bauabschnitt betroffenen Eigentümer nach intensiven Verhandlungen in einem städtebaulichen Erschließungsvertrag zur Entwicklung des Gebiets verpflichtet haben, konnte der Entwurf der Rechtsfassung des Bebauungsplans für die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens erstellt werden. Im Verlauf der Offenlage vom 25.10. – 25.11. 2010 ging eine Reihe von Anregungen ein, die nachstehend (siehe Punkt 3) behandelt werden.

Aufgrund von spät ins Verfahren eingebrachten Erkenntnissen der Naturschutzverbände zum Vorkommen streng geschützter Tierarten im Gebiet wurde eine weitere Überprüfung erforderlich. Hierzu wurden Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbund geführt sowie eine Einschätzung durch einen Fachgutachter eingeholt. Eine ergänzende Konzeption dazu wird derzeit erarbeitet und zur Sitzung des Planungsausschusses und des Gemeinderats vorgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

2. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

März - April 2005	Ausstellung der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung
Dezember 2005, 13.06.2006	Vorstellung der Bebauungsvorschläge im Ortschaftsrat
12.12.2006	Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
12.03. – 04.04.2007	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Klärung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung („Scoping“)
12.03. – 04.04.2007	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB, Auslegung und Erläuterung der Bebauungsvorschläge
20.03.2007	Erörterungstermin
10.09.2008, 19.05.2010	Vorstellung des überarbeiteten Bebauungsvorschlags im Ortschaftsrat
06.11.2008, 22.06.2010	Vorstellung der Bebauungsvorschläge in der Eigentümerversammlung
29.09.2010	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
11.10.2010	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
25.10. – 24.11.2010	Förmliche Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs.2 BauGB
25.10. – 25.11.2010	Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

3. Ergebnis der Planoffenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 25.10.-25.11.2010 zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ eingegangenen Anregungen (kursiv gedruckt) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

3.1 Einwendungen/Anregungen von Bürgern

3.1.1. [REDACTED]

Schreiben vom 04.11.2010

Die Einwender beantragt, den Bebauungsplan insoweit abzuändern, dass die Grdst. Nr. [REDACTED] und [REDACTED] zusammengefasst werden können und auch die Bebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Grundstücke mit einem Einzelhaus anstatt eines Doppelhauses bebaut werden, da diese Änderung nur einen geringfügigen Anteil der Baugrundstücke umfasst.

Die Anregung wird berücksichtigt und die Festsetzung auf die Bebauungsmöglichkeit von Einzel- oder Doppelhäusern und Hausgruppen ausgeweitet.

3.1.2. [REDACTED], [REDACTED], 77656 Offenburg

Erstes Schreiben vom 24.11.2010

Der Einwender bittet, für die Grundstücke mit der Ordnungsnummer [REDACTED] und [REDACTED] anstelle einer Doppelhausbebauung eine Einzelhausbebauung zuzulassen, da ein potentieller Kaufinteressent auf diesen beiden Grundtücken ein zweigeschossiges Einzelhaus errichten möchte. Nach den Informationen des Einwenders möchte der Nachbar auf seinen Grundstücken mit den Ordnungsnummern [REDACTED] und [REDACTED] ebenfalls ein Einzelhaus erstellen. Für die Grundstücke mit den Ordnungsnummern [REDACTED] und [REDACTED] ist eine solche Bauweise bereits vorgegeben. Somit ergibt sich eine gewisse einheitliche Bauweise, obgleich ein gelegentlicher Wechsel zwischen Doppelhaus- und Einzelhausbebauung bei gleicher Geschoszahl einem harmonischen Straßenbild nicht entgegensteht. Die Struktur des Straßenzuges und das städtebauliche Erscheinungsbild erfahren mit der beantragen Festsetzung sicherlich keine Beeinträchtigung oder Nachteile. Die vom Kaufinteressenten angestrebte zweigeschossige Bauweise mit der Option, die Etagen nach Auszug der Kinder als separate Wohneinheiten zu nutzen, schafft darüber hinaus die Voraussetzung für ein altersgerechtes Wohnen auf einer Etage, das in einer mehrgeschossigen Doppelhaushälfte so nicht möglich wäre.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Grundstücke anstatt eines Doppelhauses mit einem Einzelhaus bebaut werden, zumal die Errichtung eines freistehenden Zweifamilienhauses mit getrennten Wohneinheiten die gleiche Verdichtung bringt. Die Wohneinheiten werden lediglich anders angeordnet. Die Anregung wird berücksichtigt und die Festsetzung auf die Bebauungsmöglichkeit von Einzel- oder Doppelhäusern und Hausgruppen ausgeweitet.

3.1.3. [REDACTED], [REDACTED], 77656 Offenburg

Zweites Schreiben vom 24.11.2010

Der Eigentümer des Flurstückes [REDACTED], [REDACTED] in Elgersweier stellt fest, dass eine zusätzliche Bebauungsgrenze festgelegt werden soll. Dies stellt eine Einschränkung dar, die er nicht akzeptiert. Das Grundstück in seiner jetzigen Form entstand in 2009 durch Grundstücksteilung nach erfolgtem Abriss des bestehenden Altgebäudes. Als hauptberuflicher Landwirt bestand eine gültige Baugenehmigung aus 2005. Dieses Bauvorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt und der störende Betrieb wurde ins Gewerbegebiet Zunsweier ausgelagert. Das verbleibende Restgrundstück soll nun zur Wohnbebauung genutzt bzw. veräußert werden. Da ringsum Beeinträchtigungen durch Grenzbebauung und Baufluchten – Anwesen Moser, Abend u. OV Geiler – existieren und Grenzabstände, Bauhöhen und überbaute Flächen per Landesbaugesetz hinreichend gesichert sind, ist eine weitere Einschränkung nicht erforderlich. Der Einwander bittet, das Flurstück [REDACTED] von dieser geplanten Festlegung auszusparen. Es ist hinreichend, nicht zuletzt aus Gründen der Gleichbehandlung u. Bestandsschutz, die westliche Bauflucht der Gebäude Hebelstr. [REDACTED] (Wohnhaus) und Hebelstr. [REDACTED] (Garage) zu verlängern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festlegung der neuen Baugrenze entspricht der bisherigen Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB, die sich durch die hintere Bauflucht ergibt. Die Baugenehmigung von 2005 bezieht sich auf die zeitlich befristete Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle. Eine solche Nutzung ist durch die Auslagerung des Betriebs obsolet. Die Möglichkeit, das Grundstück mit zwei Wohngebäuden zu bebauen, ist im Rahmen der Baugrenze gegeben. Eine Bebauung darüber hinaus ist städtebaulich nicht erwünscht. Das Gebäude als Ersatz für den Abbruch des Altgebäudes (direkt an der Hebelstr.) wurde bereits erstellt.

Der Bebauungsplanentwurf bleibt unverändert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

3.2. Behörden / Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen

3.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,

E-Mail vom 08.11.2010

Auf die Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird verwiesen. Hinsichtlich der vorgesehenen Versickerung und deren gutachterlicher Beurteilung (Punkt 5.8 der Begründung) wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange keine Überprüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung

In der frühzeitigen Beteiligung hat das Landesamt auf die Beschaffenheit des Baugrundes mit geringer Sickerfähigkeit hingewiesen. Das Ergebnis der geotechnischen Untersuchung findet sich in der Begründung des Bebauungsplans in Pkt.5.8 wieder.

3.2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 6, Ref. 62/Polizeirecht und Verkehr

Schreiben vom 25.10.2010

Von Seiten des Ref. 62 – Polizeirecht und Verkehr – zivile Luftfahrtbehörde, werden gegen das Verfahren bei Einhaltung der max. Bebauungshöhen von 10,0 m keine Einwände erhoben, da Belange der zivilen Luftfahrt hierbei nicht berührt sind. Sollten technische Anlagen und Kamine die Bauhöhe von 45 m überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da im Einzelfall eine solche Anlage bauordnungsrechtlich zu genehmigen ist und hier auch eine Beteiligung der zuständigen Behörde erfolgt, ist ein Zusatz im Bebauungsplan nicht erforderlich.

3.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 26.10.2010

Wendeanlage am Ende der Haupterschließungsstraße in Südwest–Nordost-Richtung:

Zur Beurteilung der Wendemöglichkeit 3-achsiger Abfallsammelfahrzeuge bitten wir um Vorlage einer Detailplanung aus der die Größe der Wendeanlage ersichtlich ist. Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen bestehen große Zweifel an der Wendemöglichkeit von Abfallsammelfahrzeugen. Bei der Gestaltung der Wendeanlage ist neben ausreichender Dimensionierung besonders auf die Freihaltung einer 1,0 Meter breiten Freihaltezone (außen) entlang der Wendefläche zu achten. Das bedeutet

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

keine hohen Bepflanzungen oder sonstige Baukörper bis an die Bordsteinkante der Wendeanlage (z.B. Schilder, Straßenbeleuchtung, Zaun usw.) einplanen. Die Freihaltezone wird für das Abfallsammelfahrzeug beim Wendemanöver für den vorderen / hinteren Fahrzeugüberhang benötigt.

Von der Haupteerschließungsstraße abzweigende Stichstraße:

Die insgesamt drei Stichstraßen, die von der Haupteerschließungsstraße abzweigen, werden von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren, auch nicht vorübergehend oder zeitlich befristet bis zu einer späteren Gebietserweiterung. Wir empfehlen im Einmündungsbereich der Stichstraße öffentliche Flächen einzuplanen oder auszuweisen, auf denen die Abfallbehälter der weiter zurück liegenden Grundstücke zur Abholung bereit gestellt werden müssen. Wir empfehlen auch die künftigen Grundstückseigentümer, die nicht direkt an die Haupteerschließungsstraße angrenzen, auf diesen etwas eingeschränkten Entsorgungsservice in Haupteerschließungsstraße angrenzen, auf diesen etwas eingeschränkten Entsorgungsservice in Bezug auf den Bereitstellungsart der Abfallbehälter schon beim Erwerb der Grundstücke hinzuweisen.

Baumstreifen entlang der Erschließungsschleife:

Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge diese Erschließungsstraße dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sicher gestellt sein, dass in das Fahrprofil (Regelmaße: 4,50 m Höhe und 3,50 m Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Zeit, in der nur der erste Bauabschnitt des Neubaugebiets aufgesiedelt ist (d.h. noch keine Ringstraße existiert), ist vorgesehen, dass das Müllfahrzeug nicht am östlichen Ende der von Ost nach West verlaufenden Stichstraße wendet, sondern in der nach Norden endenden Stichstraße und zwar durch Zurücksetzen. Die Mülltonnen werden von den Anwohnern zu dieser Stelle gebracht. Die weiteren Stichstraßen werden somit von dem Müllfahrzeug nicht angefahren. Dies hat den Vorteil, dass kein großer, flächenverbrauchender Wendehammer gebaut werden muss, der nach der Vollendung der Ringstraße rückgebaut werden müsste, da seine Dimensionierung nur dem Wenden des Müllfahrzeugs dient.

Sobald der zweite Bauabschnitt des Neubaugebiets realisiert und somit die Ringstraße vollendet ist, kann das Müllfahrzeug diese Schleife nutzen, ein Wenden ist nicht mehr erforderlich. Zu diesem Zeitpunkt werden in der nach Norden endenden Stichstraße zusätzliche öffentliche Längsparkstände angeordnet.

Der eingeschränkte Entsorgungsservice für die Abfallbehälter betrifft vier Wohneinheiten. Für diese bietet der Bereich der öffentlichen Stellplätze nördlich der neuen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

Erschließungsstraße eine Möglichkeit, am Abholtag ihre Abfallbehälter dort abzustellen. Die Anregung wurde als Hinweis der Erschließungsgemeinschaft zur Kenntnis weitergeleitet.

Der Hinweis zur Freihaltung des Durchfahrtsprofils wird zur Kenntnis genommen und an die für Baumpflanzung und –pflege zuständige Stelle weitergegeben.

3.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 11.11.2010

*Dem Bebauungsplanentwurf wird in dieser Form zugestimmt.
Im Einzelnen wird zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung genommen: In der „Begründung“ und in den „planungsrechtlichen Bauvorschriften“ zu dem Bebauungsplan ist ausdrücklich auf die Beachtung der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet Schutterwald der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Schutterwald hinzuweisen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, RVO des Wasserschutzgebiets, VAwS*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme in „Begründung“ und „Textliche Festsetzungen, Bauvorschriften“ aufgenommen.

3.2.5 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation Schreiben vom 27.10.2010

Das im Veränderungsnachweis 2009/8 gebildete Flurstück Nr. 575/2 ist im Plan dargestellt, die Flurstücksnummer fehlt jedoch. Der dargestellte Gebäudebestand der Flurstücke Nr. 575 und 575/2 liegt uns noch nicht vor; in der ALK ist vermutlich der alte Bestand nachgewiesen.

*Zur Planung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.
Zur Grundstücksneueinteilung ist ein Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) erforderlich.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft Schreiben vom 16.11.201

Durch das Plangebiet werden 3,4 ha landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe I in Anspruch genommen. Durch den Flächenentzug sind mehrere Haupt- und Nebenerwerbslandwirte betroffen. Nicht alle Bewirtschafter ließen sich ermitteln. Die Flächen werden überwiegend als Grünland genutzt. Der Verlust wiegt umso schwerer, als die meisten in unmittelbarer Nähe weitere Grundstücke bewirtschaften und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

Ersatzflächen, wenn überhaupt, eher in größerer Entfernung zu bekommen sind. Somit ist mit einem höheren Arbeitszeitaufwand zu rechnen. Betont wird weiterhin der vielfach günstige Zuschnitt der Flächen (Rechteckform). Eine Existenzgefährdung der Betriebe liegt nicht vor. Wir verweisen auf den Landesentwicklungsplan 2002, in dem es heißt: „Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ Seitens der Stadt Offenburg sind den Bewirtschaftern bei Bedarf gleichwertige Ersatzflächen zu gewährleisten. Der in den Planunterlagen vorgesehene 15m Abstandsstreifen als Übergang zur freien Landschaft und zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Um das Potenzial für emissionsbedingte Nachbarschaftskonflikte zwischen den Anwohnern des neuen Wohngebietes und den Bewirtschaftern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen so gering wie möglich zu halten, dürfen innerhalb des Abschirmstreifens keine chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmittel (=Integrierter Pflanzenschutz) eingesetzt werden. Diese ist bei der weiteren Planung dringend zu beachten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Offenburg ist im Gebiet nur in sehr begrenztem Umfang Eigentümer bzw. Verpächter landwirtschaftlicher Grundstücke. Sie wird sich bemühen, betroffenen Landwirten, soweit möglich, Ersatzland anzubieten. Die übrigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Hinweise zur Pflege des Abschirmstreifens werden an die hierfür zuständige Stelle weitergegeben.

3.2.7 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 28.10.2010

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Straße „Im Leimenbosch“ sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2.8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Schreiben vom 04.11.2010

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Jedoch wird drauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom 03.04.2007, PTI31, Fach-Referent Produktion, Thomas Riehle, unverändert weiter gilt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Aus der Vorortabstimmung mit den Leitungsträgern im Rahmen des Straßenausbaus ergab sich die Notwendigkeit, die bestehenden Leitungen in der Straße "Im Leimenbosch" in der öffentlichen Fläche zu sichern, daher wurde der Gehweg als öffentliche Fläche entlang der südlichen Straßenseite verlängert. Dies ist verkehrlich und städtebaulich wünschenswert.

Im Bebauungsplan wird die Nutzung dieses Streifens von Wohnbaufläche in Straßenverkehrsfläche geändert.

3.2.9 E-Werk Mittelbaden Netzbetriebsgesellschaft mbH

Schreiben vom 24.11.2010

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Einwände. Der genannte Bereich wird durch Erweiterung der Versorgungseinrichtungen mit elektrischer Energie versorgt werden. Hierzu ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Zwei geeignete Standorte sind im beigefügten Planausschnitt rot eingezeichnet. Hierzu wird eine Grundstücksfläche von ca. 25 m² benötigt. Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden bittet das EWM, vor Beginn von Grabenarbeiten im Bereich seiner Kabeltrassen Einsicht in seine Kabelpläne zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vom EWM vorgeschlagene Standortvariante 1, westlich der neuen Erschließungsstraße, wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Trafostation liegt im ersten Bauabschnitt in der öffentlichen Grünfläche. Bei einer späteren Weiterentwicklung des Baugebietes nach Süden muss die benötigte Versorgungsfläche aus der entstehenden Wohnbaufläche ausgespart werden.

3.2.10 badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 29.10.2010

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Netzes ausgehend von der Straße „Im Leimenbach“ mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme betrifft den Ausbau der Erdgasversorgung, sie wurde an den Erschließungsausschuss weitergeleitet.

3.2.11 Naturschutzbund Offenburg

E-Mail vom 24.11.2010

Nach eingehender Prüfung vor Ort wurde festgestellt, dass das zukünftige Baugebiet eine Mischung von überwiegend Wiesen und Streuobstwiesen darstellt. Somit auch hochwertige Bestände alter Apfelbäume, die für immer verloren gehen.

Es ist verwunderlich, warum keine faunistischen bzw. ornithologischen Untersuchungen durchgeführt wurden, da im Planungsgebiet einige Vogelarten vorhanden sind, sie stehen sogar auf der roten Liste, z.B. der Wendehals. Weitere Vogelarten, die in dem Gebiet vertreten sind, stehen bereits auf der Vorwarnliste, z.B. Dorngrasmücke, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Steinkauz und Star.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der bereits 2007 erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Klärung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (sogenanntes „Scoping“), das sich noch auf das sehr viel größere Gesamtgebiet mit mehreren Bauabschnitten bezog, waren von den Naturschutzbehörden und –verbänden noch keine derartigen Hinweise vorgebracht worden. Daher, und auch unter der Prämisse des sorgsamen Umgangs mit öffentlichen Finanzmitteln, wurden im bisherigen Verfahren zusätzlich zur Umweltprüfung keine speziellen Artenuntersuchungen durchgeführt.

Der „Besondere Artenschutz“ gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 in Verbindung mit §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird inzwischen in Rechtsprechung und Praxis streng gehandhabt. Es ist verboten, Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten, Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören (erhebliche Störung: Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population), sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Kein Verstoß liegt vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, d. h. Maßnahmen, die vor Durchführung des Eingriffs schon nachweislich wirken, können dafür festgesetzt werden.

Beim Vorliegen von Hinweisen auf eventuelle Vorkommen ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, oder erforderlichenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können, oder um eine Ausnahmeerteilung zu erlangen. Eine Ausnahme darf von der Naturschutzbehörde jedoch nur zugelassen werden aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses und wenn keine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

zumutbaren Alternativen gegeben sind und wenn sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG gelten auch für Bauherren. Daher sind auch spät ins Verfahren vorgebrachte Hinweise noch beachtlich. Überplant ein Bebauungsplan geschützte Lebensstätten der wild lebenden Tiere der besonders und streng geschützten Arten ohne Ausgleich oder Ausnahmegenehmigung, darf für die darin enthaltenen Vorhaben später keine Baugenehmigung erteilt werden, da die artenschutzrechtlichen Vorgaben nicht beachtet wurden. Ein Bauleitplan, der absehbar gegen artenschutzrechtliche Vorgaben verstößt, ist daher nicht vollziehbar und damit nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch BauGB (so die Rechtsprechung gemäß Angaben der Oberen Naturschutzbehörde / Regierungspräsidium Freiburg). Dementsprechend muss auf Ebene der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob Verbotstatbestände erfüllt sind.

Weil jetzt Erkenntnisse zum Vorkommen streng geschützter Tierarten im Plangebiet vorgetragen wurden, wurde es erforderlich, hierzu fachliche Einschätzungen einzuholen, um bei Bestätigung dieser Angaben ergänzende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Zur Handhabung der rechtlichen und ökologischen Grundlagen hat sich die Verwaltung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt. Mit dem Naturschutzbund (Nabu) Offenburg wurde das Gespräch gesucht, um Genaueres über die dort vorliegenden Erkenntnisse zu erfahren und insbesondere, welche geschützten Vogelarten im Gebiet beobachtet wurden. Es handelt sich danach vor allem um den streng geschützten Wendehals. Gleichzeitig wurde ein Fachgutachter um eine Einschätzung des Gebiets gebeten. Nach nochmaliger Begehung des Gebietes durch die Vertreter des Nabu wurden bei einem weiteren Treffen die Möglichkeiten zur Förderung der geschützten Tiere besprochen. Um eine Verzögerung der Baugebietsentwicklung zu vermeiden, wurde abgestimmt, auf eine zeitaufwändige Nachkartierung des Vogelbestands im Gebiet zu verzichten. Stattdessen wurde besprochen, auf Grundlage einer Abschätzung des Artenpotentials durch einen Fachgutachter zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Zur Konkretisierung wurde durch die Stadt Offenburg ein Fachgutachter beauftragt, auf Basis eigener Einschätzung und in Kooperation mit dem Naturschutzbund eine ergänzende Konzeption zu erarbeiten. Der Fachgutachter schlägt grundsätzlich vor, die Ausdehnung der bisher zum Ausgleich konzipierten Streuobstwiesen auf Grundlage einer Abschätzung des Artenpotentials zu vergrößern sowie bestehende Streuobstwiesen zu erhalten und dort zusätzlich Nistkästen anzubringen. Die endgültige Konzeption wird derzeit fertig gestellt. Die Ergebnisse der Konzeption werden in den Umweltbericht integriert und werden so Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

Hinweis:

Die ergänzende Konzeption wird derzeit erstellt und zur Sitzung des Planungsausschusses vorgelegt.

3.2.12 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Ortsgruppe Offenburg Schreiben vom 27.11.2010

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg lehnt den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ aus grundsätzlichen Erwägungen ab. Die Ausweisung kann nur streng am bestehenden Bedarf sich orientieren. Da auf Gemarkung Offenburg einige Baugebiete bestehen, die teilweise nur zur Hälfte bebaut sind, sollten keine weiteren Baugebiete zusätzlich ausgewiesen werden. Dies ist nicht im Sinne einer anzustrebenden Reduzierung des Flächenverbrauchs. Stattdessen sollten zuerst die bestehenden Baugebiete vollständig bebaut werden und auch die Innenstadtentwicklung sollte vorangetrieben werden, beispielsweise durch die Ausweisung des geplanten Baugebietes „Am Mühlbach“ (Sanierungsgebiet). Darüber hinaus handelt es sich um eine ökologisch wertvolle Streuobstwiese. Streuobstwiesen wurden in den vergangenen Jahrzehnten durch Bebauung und Intensivierung der Landwirtschaft stark zurückgedrängt, obwohl sie zu den artenreichsten Biotopen in Deutschland zählten, beispielsweise bis zu 3000 Tier- und Pflanzenarten kommen auf Streuobstwiesen vor. Gerade für die Vogeltwelt sind Streuobstwiesen wertvolle Brutgebiete.

Stellungnahme der Verwaltung

Die entfallenden Streuobstwiesenanteile wurden erfasst und nach dem vom Land Baden-Württemberg empfohlenen Verfahren naturschutzfachlich bilanziert. Als Ausgleich hierfür wird unter anderem auf der westlich ans Baugebiet angrenzenden Ausgleichsfläche ein neuer Streuobstbestand angelegt. Zusätzlich wird diese neu anzulegende Streuobstwiese unter dem Aspekt des Artenschutzes wie im Folgenden beschrieben noch deutlich erweitert, so dass in diesem Punkt der Anregung des BUND Rechnung getragen wird.

Auf Grund einer von anderer Seite vorgetragenen Anregung wurde abgestimmt, die Ausdehnung der bisher zum Ausgleich konzipierten Streuobstwiesen auf Grundlage einer Abschätzung des Artenpotentials zu vergrößern und zusätzlich Nistkästen anzubringen. Zur Konkretisierung wurde durch die Stadt Offenburg der Fachgutachter beauftragt, auf Basis eigener Einschätzung und in Kooperation mit dem Naturschutzbund eine ergänzende Konzeption zu erarbeiten. Die Ergebnisse der Konzeption werden in den Umweltbericht integriert und so Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Baugebiet „Hinter den Gärten“ war bereits seit 1999 im Flächennutzungsplan dargestellt und wurde in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2009 als Wohnbaufläche übernommen. Die grundsätzliche Eignung des Gebiets für eine Wohnbebauung wurde bereits im Rahmen der Aufnahme in den Flächennutzungsplan und erneut im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung 2009 vertieft

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

behandelt und letztlich eine Abwägungsentscheidung für eine Beibehaltung im Flächennutzungsplan und Realisierung des Gebiets getroffen.

Im durch den Fachbereich Bauservice der Stadt Offenburg erstellten "Baulandbericht 2010" (Beratung im Planungsausschuss am 29.11.2010 und Gemeinderat am 20.12.2010) wird der Aufsiedlungsstand der bestehenden Baugebiete und der künftig gesehene Bedarf an zusätzlichen Baugebieten in Offenburg dargestellt. Gemäß dem Baulandbericht besteht für die Entwicklung des Baugebiets „Hinter den Gärten“ ein Bedarf.

Parallel zur Entwicklung des Baugebiets wird die Stadt Offenburg die Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen weiter fortsetzen, insbesondere die Entwicklung des Gebiets "Mühlbach".

An der Planung des Baugebiets wird daher festgehalten.

3.3. Behörden/Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweise

Folgende Behörden/Träger öffentlicher Belange haben schriftlich erklärt, dass sie keine Anregungen bzw. Hinweise vorbringen:

- Ortenauer-S-Bahn GmbH, E-Mail vom 18.10.2010
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 08.11.2010
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 22.11.2010
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 09.12.2010

4. Weiteres Verfahren

Die oben unter Gliederungspunkt 3.2.11 angesprochene, durch einen Fachmann erarbeitete Konzeption für zusätzliche Ausgleichsflächen zugunsten geschützter Vogelbestände liegt derzeit als Arbeitsstand vor. Sie sieht zum einen die Anlage zusätzlicher Streuobstwiesen auf einem städtischen Grundstück in der Nähe des Baugebiets und zu anderen den Erhalt von Streuobstwiesen und die Anbringung von Nistkästen auf Privatgrundstücken vor. Hierfür schlägt sie verschiedene Grundstücke mit Streuobstbeständen vor, aus denen noch eine Auswahl zu treffen ist.

Die Gespräche mit den betreffenden privaten Grundstückseigentümern, ob diese sich zum einem Erhalt der Streuobstbestände auf ihren Grundstücken und dem Aufhängen von Nistkästen bereit erklären, sind noch nicht abgeschlossen. Die Zustimmung der Grundstückseigentümer zu diesen Maßnahmen ist Grundlage, um den Bebauungsplan als Satzung beschließen zu können.

Weiterhin wird noch mit der Erschließungsgemeinschaft die erforderliche Ergänzung des Erschließungsvertrags besprochen. Die Zustimmung der Erschließungsgemein-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

195/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse,
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
04.03.2011

Betreff: Bebauungsplan "Hinter den Gärten, Elgersweier, Satzungsbeschluss

schaft zu einer Ergänzung des Erschließungsvertrags bezüglich der Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss.

Über das Ergebnis der genannten Gespräche wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Der Satzungsbeschluss auf der Grundlage der Abwägung aller vorgebrachten Anregungen bildet den Abschluss des Aufstellungsverfahrens, seine Bekanntmachung führt zur Rechtskraft des Bebauungsplans.

Anlagen:

- 0 Übersicht
- 1 Gesamtkonzept
- 2 Rechtsplan
- 3 Bebauungskonzept
- 4 Festsetzungen
- 5 Begründung
- 6 Satzung