



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Groß, Johanna

Tel. Nr.:

82-2407

Datum:

20.09.2011

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6. Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	24.10.2011	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 „In der Abtsmatte-Teil I“ in Zell-Weierbach mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Groß, Johanna

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.09.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategisches Ziel

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

- 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.“

### 2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Der bisherige Bebauungsplan „In der Abtsmatte-Teil 1“ ist seit dem 04.10.1973 rechtsverbindlich. Geringfügige Änderungen erfolgten 1978, 1985, 1990, 1992 und 1994.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst bisher nur einen Teilabschnitt der Straße Hasengrund. Im westlich an den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans anschließenden Verlauf der Straße Hasengrund wurde für ein Anliegergrundstück eine Bauvoranfrage gestellt. In diesem Zusammenhang wurde deutlich, dass sowohl für die Sicherung der städtebaulichen Qualität im Umfeld als auch zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Abtsmatte Teil 1“ eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplans geboten ist. Aufgrund dieser Bauabsicht und eines durch mögliche vergleichbare Bauabsichten künftig entstehenden nicht tragbaren Drucks auf die vorhandene beengte Erschließungssituation hat der Ortschaftsrat Zell-Weierbach beantragt, den Bebauungsplan zu ändern. In der Folge hat der Gemeinderat die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans beschlossen. Weiter trat am 14.11.2009 nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderates am 28.09.2009 (siehe Drucksache Nr. 133/09) eine Veränderungssperre in Kraft, die über zwei Jahre bis zum 13.11.2011 wirksam ist. Am 25.07.2011 erfolgte der Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat (siehe Drucksache Nr. 087/11).

Die vorhandene Wohnbebauung sowie das Orts- und Landschaftsbild sollen vor unerwünschten Beeinträchtigungen, insbesondere durch eine zu massive, der Erschließungssituation nicht angemessenen Bebauung, geschützt werden. Weiterhin sollen eine abschließende Festlegung der Siedlungsgrenzen erfolgen und Lösungsansätze für die Erschließungs- und Stellplatz-Situation entwickelt werden.

Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sollen Art und Maß der baulichen Nutzung für den zu erweiternden Bereich des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen im Be-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Groß, Johanna	82-2407	20.09.2011

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

---

reich des bestehenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Einzelbereichen an heutige Bedürfnisse, Standards und Nutzungsarten sowie an aktuelle rechtliche Grundlagen.

## 3. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

### 3.1. Zulässige Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf Grundlage der Bestandsbebauung weiterentwickelt und im südwestlichen Erweiterungsbereich (siehe Anlage 1) wird eine weitere Nachverdichtung nur beschränkt ermöglicht, um der beengten Erschließungssituation im Verlauf der Straße Hasengrund gerecht zu werden.

Die Grundflächenzahl bleibt teilweise unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, um die intensive Durchgrünung des Gebietes als Merkmal dieser Wohnlage und den Erhalt des Kleinklimas weiterhin zu gewährleisten. Die Begrenzung der maximalen Grundfläche der einzelnen Gebäude und die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs je Gebäude sollen zu massive Baukörper vermeiden, die der Erschließungssituation nicht angemessen erscheinen. Es sollen künftig maximal zweigeschossige Gebäude zugelassen werden mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe.

Neue Baugrenzen sind aus dem Gebäudebestand entwickelt und an der vorhandenen Topographie orientiert. Eine zusätzliche Bebauung auf den Grundstücken soll durch die festgesetzten Baugrenzen noch eingeschränkt möglich sein, um den Wohnbedürfnissen der Anwohner gerecht zu werden. Die Baugrenzen geben den Rahmen für eine neue Bebauung vor. So soll künftig ein etwa fünf Meter breiter Streifen von der Straßenbegrenzung bis zur vorderen Bauflucht der Bebauung vorgesehen werden, der bei Neubaumaßnahmen von Bebauung freizuhalten ist. In dieser Vorzone sind Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen und lediglich die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen. Diese Festsetzung soll einen optisch verengten Straßenraum vermeiden. Der Bebauungsplan soll künftig eine örtliche Bauvorschrift für den südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund enthalten, die zwingend zwei Stellplätze je Wohneinheit für Neubauten vorschreibt. Diese Regelung ist in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen beengten Erschließungssituation angebracht, da im Gebiet keine öffentlichen Stellplätze vorhanden sind.

### 3.2. Erschließung

Die vorhandene Straße Hasengrund ist durch die Topographie bedingt teilweise sehr schmal, es sind weder öffentliche PKW-Stellplätze noch Gehwege vorhanden. Die Straße Hasengrund verläuft momentan in einem kurzen Abschnitt teilweise auf pri-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Groß, Johanna

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.09.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

vatem Gelände, teilweise werden öffentliche Flächen privat als Stellplatzfläche mitgenutzt.

Die Ausweisung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ermöglicht einen künftigen Straßenausbau auf eine Straßenbreite von 5,50m in den zu engen Kurvenbereichen vor den Häusern Hasengrund Nr. 33 und 35 sowie nach dem Haus Nr. 37-43. Die Kosten dafür würden sich auf etwa 40.000 € belaufen (ohne eventuelle Grunderwerbs- und Freilegungskosten). Ein Ausbau des Kurvenbereichs vor den Häusern Nr. 33 und 35 ist vorgesehen, sobald die Eigentümer an dieser Stelle einen Neubau planen und Haushaltsmittel bereit gestellt sind. Mit dem Eigentümer ist dann vertraglich zu regeln, wie die betroffenen Grundstücksbereiche an die Stadt zu übertragen sind. Im anderen Kurvenbereich vor dem Haus Nr. 37-43 ist vor einem Ausbau eine Regelung zur Unterbringung der privaten Stellplätze, die zum Teil auf städtischem Grund errichtet wurden, zu finden.

## 4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

28.09.2009	Änderungs- und Erweiterungsbeschluss durch den Gemeinderat
04.07.2011	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
25.07.2011	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
28.07.2011	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
08.08.-09.09.2011	Öffentliche Auslegung des Änderungs- und Erweiterungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „In der Abtsmatte -Teil I“ erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und im Erweiterungsbereich im südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden und unmittelbar nach der Einleitung des Verfahrens die förmliche Offenlage durchgeführt werden kann.

## 5. Ergebnis der Planoffenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 20.09.2011
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

08.08.-09.09.2011 zum Entwurf der Bebauungsplanänderung und -ergänzung „In der Abtsmatte -Teil I“ eingegangenen Anregungen (kursiv gedruckt) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

## 5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

### 5.1.1 [REDACTED]

Schreiben vom 18.07.2011

*Ich besitze im Hasengrund das Anwesen Nr. [REDACTED] Lagebuchnummer [REDACTED] und das westlich davon gelegene Grundstück Nr. [REDACTED]. Diese Grundstücke waren immer Besitz unserer Familien. Ich bin Inhaber der Firma [REDACTED] und habe den Firmensitz schon seit bereits 25 Jahren im [REDACTED]. Bereits bei der Flurbereinigung im Jahr 1986 wurde mir zugesichert, dass einer möglichen Erweiterung Richtung Westen keine Bedenken besteht. Ich beantrage deshalb die Option einzuräumen das Baufenster Richtung Westen um ca. 8 Meter auszuweiten, um eine spätere Erweiterung meiner Betriebsstätte zu ermöglichen.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Erweiterung des Baufeldes um 8 m nach Westen ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da eine weitere Bebauung einen Eingriff in die Landschaft bedeuten würde. Ziel der Bebauungsplanänderung und -ergänzung ist vielmehr die bestehende Bebauung aufzunehmen und zusätzliche Eingriffe in die landschaftlich sensiblen angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu vermeiden. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die Siedlungsgrenze abschließend festgelegt. Die Festlegung der Siedlungsgrenze legt die bestehende Abgrenzung vom Allgemeinen Wohngebiet zur landwirtschaftlichen Fläche fest. Eine weitere einseitige Ausdehnung südlich der Straße Hasengrund würde der Festlegung eines klaren Siedlungsrandes entgegen stehen.

Darüber hinaus widerspricht eine Ausweitung des Wohnbaulandes der Darstellung des Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich das Grundstück [REDACTED] in einem Bereich, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Anregung kann insoweit teilweise Rechnung getragen werden, indem die Baugrenze um 3,50 m in Richtung Westen verschoben wird. Auf diese Weise ist es dem Einwender möglich, eine Anpassung an aktuelle Bedürfnisse im Bestand und darüber hinaus eine geringfügige Erweiterung zu verwirklichen. Die geringfügige Verschiebung der Baugrenze nach Westen um 3,50 m ist in der Planzeichnung aufgenommen. Damit ist die Anregung soweit möglich berücksichtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 20.09.2011
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

## 5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 5.2.1 Elektrizitätswerk Mittelbaden Netzwerkbetriebsgesellschaft mbH

Schreiben vom 11.08.2011

*Gegen die Änderung des genannten Bebauungsplans haben wir keine Einwände. Der Bereich ist unsererseits erschlossen. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.*

*Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden bitten wir Sie, vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich unserer Kabeltrassen Einsicht in unsere Kabelpläne zu nehmen. Bitte informieren Sie auch das ausführende Tiefbauunternehmen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen, wenn der vorgesehene teilweise Straßenausbau erfolgt.

### 5.2.2 Landratsamt Ortenaukreis Amt für Waldwirtschaft

Schreiben vom 11.08.2011

*Aus Sicht des Amtes für Waldwirtschaft bestehen gegen den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 6. Änderung und Erweiterung „In der Abtsmatte -Teil I“ keine Einwände, da eine Waldinanspruchnahme nicht vorgesehen ist. Wir weisen jedoch daraufhin, dass gemäß LBO bei Gebäuden ein Mindestabstand von 30 Metern zu Wald einzuhalten ist.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind die Flurstücke 1001 und 1003 als Waldflächen ausgewiesen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) sind diese Flächen auf Grundlage der Daten des Amtes für Waldwirtschaft als Wald in den FNP aufgenommen worden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan, die sich an der Bestandsbebauung orientieren, sind die Waldabstände von 30 m teilweise unterschritten.

Im nordwestlichen Bereich entlang der Straße Abtsgasse wird der Waldabstand mit den Hauptgebäuden teilweise um ca. 2 m unterschritten. Darüber hinaus bestehen in einem Abstand zwischen 10-20 m vom Wald bereits gebaute Garagen. Die Bebauungsplanänderung sieht in diesem Bereich keine Änderungen gegenüber der bestehenden Bebauung vor. Eine zusätzliche Gefährdung tritt nicht ein.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs sind die direkt südlich an die Waldflächen angrenzenden Grundstücke betroffen. In diesem Bereich beträgt der Waldabstand bei den bestehenden Gebäuden zwischen 5-25 m. Die Bebauungsplanänderung sieht keine wesentliche Änderung gegenüber der Bestandsbebauung und der bisherigen Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB vor. In diesem Bereich ist die Unterschreitung bedingt durch die vorhandene Bebauung, die bereits die Waldabstände

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 20.09.2011
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

nicht einhält. Die Baugrundstücke liegen in diesem Fall topographisch höher als der Wald, somit kommt ein direkter Schaden von Leben und Gesundheit durch herabstürzende Bäume nicht in Betracht.

Eine Anpassung der Planung ist daher nicht erforderlich.

### 5.2.3 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 18.08.2011

*Im Geltungsbereich des neu erweiterten Bebauungsplanes liegen verschiedene Entwässerungsleitungen auf privaten Grundstücken. Wir bitten, im Bebauungsplan diese Abschnitte mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Offenburg zu sichern.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird durch Festsetzung der Leitungsrechte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

### 5.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 22.08.2011

*Das Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch Rebanbauflächen. Im Norden und im Süden liegen zwischen den bebauten Parzellen und den Rebflächen die Straßen „Abtsgasse“ und die Wirtschaftswege „Hasengrund“ sowie „Robsbergweg“. Im Süden grenzt ein Baugrundstück direkt an Weinanbauflächen. Auch im Nordosten befinden sich zwischen einigen Baugrundstücken und den Weinbergen keine Pufferstreifen. Um emissionsbedingte Konflikte aufgrund unvermeidbarer Abdrift bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen zu vermeiden, ist in jedem Fall ausgehend vom Baugrundstück ein Immissionsschutzstreifen von 10 m Breite gegenüber Acker- bzw. Grünflächen bzw. 20 m Breite gegenüber Intensivkulturen, wie Rebflächen, einzurichten. Wird kein oder nur ein unzureichender Immissionsschutzstreifen angelegt und kommt es zu Konflikten, sind die Landwirte beim notwendigen Einschränken ihres Wirtschaftens entsprechend ihrer Ertragsausfälle zu entschädigen. Wir weisen darauf hin, dass bei Nicht-Beachtung des Immissionsschutzes ein erhebliches Konfliktpotential besteht. In jedem Fall sollten innerhalb eines Streifens von 20 m gegenüber den Rebflächen keine weiteren Flächen bzw. Flurstücke genutzt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan gehen Sie von einem unerheblichen Eingriff in einem bereits vorbelasteten Gebiet aus. Auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird daher verzichtet. Sollte sich dennoch herausstellen, dass eine Kompensation notwendig wird, ist darauf zu achten, dass keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Extensivierung bzw. Belegung von Flächen mit Auflagen ist aus landwirtschaftlicher Sicht auch als Inanspruchnahme zu werten.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 20.09.2011
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich des Bebauungsplans werden die Abstände von 20 m Breite gegenüber Intensivkulturen teilweise nicht eingehalten.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich südlich des Flurstücks 10788 und westlich der Flurstücke 10714, 10786 und 10695 Rebanbauflächen. Die Bestandsbebauung auf dem Flurstück 10788 hält einen Abstand von 5 m zu den Rebanbauflächen ein. Die Bestandsgebäude auf den Grundstücken im westlichen Bereich halten einen Abstand von über 10 m ein.

Im Bereich der oben genannten Grundstücke orientieren sich die Baugrenzen an der Bestandsbebauung. Im Bebauungsplan ist keine Änderung gegenüber der bisher gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung und der Bestandsbebauung vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches entlang der Straße Abtsgasse und weiter nordöstlich entlang der Straße Hasengrund befinden sich Gebäude, die Abstände zu den nördlich anschließenden Rebanbauflächen von 10-20 m einhalten. In der Bebauungsplanänderung wird die bestehende Bebauung berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist keine Änderung gegenüber der bisher gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung und der Bestandsbebauung vorgesehen.

Die fehlenden Abstandsstreifen von 20 Metern gegenüber Intensivkulturen sind bedingt durch die Genehmigungen, die zu einer Zeit erfolgten, zu der diese Abstände nicht gefordert wurden. Gegenüber dem Bestand ist keine Änderung oder Erweiterung durch eine Ausweisung neuer Baugrundstücke vorgesehen, so dass die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Konflikte mit landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt.

Da eine Kompensation aufgrund von Ausgleich- und Eingriffsbilanzierung nicht notwendig ist, besteht keine Gefahr der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die Planung wird daher beibehalten.

## **5.2.5 Deutsche Telekom Netzproduktion**

Schreiben vom 01.09.2011

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.*

*Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Verkehrswege im Bereich Hasengrund 33, 35 sowie 37-43 vorgesehen, in der sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden.*

*Wir bitten deshalb, Verkehrswege auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in nachfolgender Ausbauplanung im Bedarfsfall berücksichtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 20.09.2011
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

## 5.2.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 02.09.2011

*Wir verweisen auf den rechtskräftigen GEP vom 26. Juni 2007 und gehen davon aus, dass zukünftige Erweiterungs- bzw. Baumaßnahmen in dessen Einklang erfolgen. Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vor. Dem Bebauungsplan kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung zugestimmt werden.*

*Nachfolgender Hinweis ist in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen: „Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.“*

*Hinweis:*

*Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen. (Teil C „Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften“, Punkt 3. Altlasten). Die Anregung wird somit berücksichtigt.

## 5.2.7 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 11 Organisation, Information und Kommunikation

E-Mail vom 08.09.2011

*Im Untergrund steht unter Verwitterungsdeckschichten und Talablagerungen Granit ab. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur standsicheren Gründung, zur Baugrubensicherung u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in nachfolgender Planung im Bedarfsfall berücksichtigt.

## 5.2.8 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Schreiben vom 10.09.2011

*Die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt die Erstellung eines erweiterten Bebauungsplanes für den Bereich Hasengrund, da somit das Bauvolumen für Neubauten eingeschränkt werden kann als auch die ausschließliche Wohnbebauung vorgeschrieben wird. Dies dient in erster Linie dem Landschaftsschutz. Da aber eine weite-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 20.09.2011
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

*re Versiegelung des Baugebietes erfolgen wird, beispielsweise durch Schließung von Baulücken, wird die unversiegelte Grünfläche innerhalb des Baugebietes künftig vermindert. Die Durchgrünung der Fläche wird somit geringer, damit geht auch Lebensraum verloren, beispielsweise für die Vogelwelt.*

*Somit halten wir eine ökologische Ausgleichsfläche am Rande des Baugebietes für unabdingbar. Diese Ausgleichsfläche könnte durch das Anlegen einer Streuobstwiese erfolgen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanerweiterung orientieren sich an der bestehenden Bebauung mit ihren zum großen Teil bereits durch untergeordnete bauliche Anlagen und Zufahrten versiegelten Flächen. Es ist keine zusätzliche Bebauung gegenüber der bisher gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung vorgesehen.

Durch die Begrenzung der Grundfläche und Forderung der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Durchgrünung des Gebiets gesichert. Zusätzlich sind zur angrenzenden Landschaft in den hinteren Gartenbereichen Streifen als private Grünflächen ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten sind. Dies kann eine Durchgrünung der Bereiche angrenzend zu den landschaftlich hochwertigen Flächen sicherstellen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter den Punkten 5.3.1, 5.9., und 5.11. näher erläutert, sollen die oben aufgeführten Festsetzungen im Bebauungsplan die Durchgrünung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gewährleisten. Die Anregung zur Verbesserung der Durchgrünung ist somit bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist hier nicht notwendig, da die Eingriffe schon vorher erfolgt sind oder zulässig waren. Auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kann daher verzichtet werden.

## **5.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme**

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Schreiben vom 02.08.2011
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 02.08.2011
- GVS Netz GmbH, E-Mail vom 04.08.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 11.08.2011
- DB Energie GmbH, Schreiben vom 15.08.2011
- Regierungspräsidium Freiburg, Polizeirecht und Verkehr, Schreiben vom 17.08.2011
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 19.08.2011
- badenova AG & Co. KG, Schreiben vom 19.08.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaftsamt, Schreiben vom 26.08.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, E-Mail vom 08.09.2011

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Groß, Johanna	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 20.09.2011
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter Heinz Sauer
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Polizeidirektion Offenburg, Sachgebiet Verkehr
- Kabel BW GmbH & Co KG, Netzplanung
- Landesnaturschutzverband BW
- Naturschutzbund Offenburg
- Feuerwehr Offenburg

## 6. Weiteres Verfahren

Die beabsichtigten Planänderungen sind geringfügig und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die beabsichtigte geringfügige Verschiebung der Baugrenze (Anregung 5.1.1), sowie die geforderter Leitungsrechte (Anregung 5.2.3), sowie der Hinweis bei Aushubarbeiten (Anregung 5.2.6) sind in der Planzeichnung und als Ergänzung im Textteil aufgenommen. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise führen nicht zu wesentlichen Planänderungen, die eine erneute Offenlage erfordern. Daher kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

24.10.2011	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
November 2011	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

## 7. Ortschaftsrat

Die Planung wurde am 23.03.11 in der Ortschaftsratssitzung vorgestellt und zur Kenntnis genommen. Eine Beratung des Bebauungsplanentwurfs fand im Vorfeld des Offenlagebeschlusses am 29.06.2011 statt. Dem Bebauungsplanentwurf wurde einstimmig zugestimmt. Da sich seit dem Offenlagebeschluss keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, ist eine erneute Beratung nicht erforderlich.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Groß, Johanna

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
20.09.2011

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4 "In der Abtsmatte - Teil I" in Zell-Weierbach, 6.  
Änderung und Ergänzung - Satzungsbeschluss

---

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Satzung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.