

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	10.07.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	24.07.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich der Okenstraße“ in Bohlsbach mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“ wurde am 24.10.2011 gefasst (Drucksache 123/11).

Das Wohngebiet dient der Entwicklung von Wohnraum für die Ortschaft Bohlsbach. Die Vorlage dient der Abwägung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“. Ziel der Vorlage ist es, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D2: Die Versorgung mit Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ist der Bereich „Westlich der Okenstraße“ als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß dem Baulandbericht 2010 der Stadt Offenburg (Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2010; Drucksache 066/10) ist in Bohlsbach das Baugebiet „Westlich der Okenstraße“ in die Vorschlagsliste für 2010-2015 aufgenommen. Dementsprechend sollen die betreffenden Flächen wie im Konzept der Baulandbereitstellung dargestellt als Wohngebiet entwickelt werden.

4. Wesentliche Inhalte der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Bohlsbach, im Gewann „Sommerfeld“ (siehe Anlage 1). Die bestehende Okenstraße, die sich östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließt, ist derzeit nur einseitig bebaut. Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs bildet der bestehende landwirtschaftliche Weg, die südliche Abgrenzung die bereits bestehende Bebauung. Die westliche Abgrenzung wird aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Auf der ca. 1,2 Hektar großen Fläche sollen ca. 20 Baugrundstücke geschaffen werden. Das Plangebiet soll als Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden, die sich um 3 Stichstraßen zu kleinen Höfen gruppieren. Die Bebauung soll

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

konzentriert um diese Stichstraßen angeordnet werden, so dass die Wendepalten, abgesehen von ihrer verkehrlichen Funktion, auch als Treffpunkt für die Bewohner der Nachbarschaft oder als Spielfläche für die Kinder dienen können. Durch die Lage der Gebäude sowie der zulässigen Höhe wird der Straßenraum gefasst, so dass eine harmonische Bebauung entsteht, die zwar den dörflichen Charakter von Bohlsbach widerspiegelt, jedoch auch ganz neue, kleinere Nachbarschaften entstehen lässt. Im Gegenzug sollen die rückwärtigen Bereiche von einer Bebauung frei gehalten werden, um den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, hier ihren privaten Freiraum zu nutzen. Diese Zweiteilung spiegelt auch das städtebauliche Ziel wider, auf der einen Seite mit dem vorhandenen Grund und Boden sparsam umzugehen, auf der anderen Seite jedoch auch eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu sichern.

Der Abstand von der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu der Wohnbebauung muss mindestens 10 m betragen. Diese Abstandsfläche wird dazu genutzt, einen attraktiven Ortsrand zu gestalten. In diesem Bereich werden Ausgleichsmaßnahmen untergebracht und sie dient der Regenrückhaltung. An diese Fläche schließt sich ein Weg zur Pflege und zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen an, der über Fußwege mit dem Wohngebiet verbunden ist.

Städtebaulich ist eine lockere Bebauung mit maximal 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldach oder Walmdach erwünscht, um so eine dem Ortsrand entsprechende Dichte zu erzeugen. Da sowohl innerhalb von Bohlsbach als auch im engeren Umfeld des Plangebiets nur Gebäude mit einem Satteldach und vereinzelt auch Walmdächern gebaut wurden, soll auch im Plangebiet das Sattel- und Walmdach vorgeschrieben werden, so dass sich das neue Wohngebiet in die vorhandenen Strukturen einpasst, den typischen Charakter der Ortschaft widerspiegelt und ein harmonischer Ortsrand entsteht. Aufgrund der oben beschriebenen Lage des Wohngebiets sind pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

21.07. – 22.08.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
21.09.2011	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
24.10.2011	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
12.12.2016	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
19.12.2016	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

23.01.-24.02.2017 02.05.-02.06.2017	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf.
17.03.-28.04.2017	Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

Aufgrund ergänzender Umweltinformationen, welche bei der ersten förmlichen Beteiligung nicht ausgelegt wurden, wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit ein zweites Mal durchgeführt.

6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

6.1.1 [REDACTED], Oberer Mattenweg [REDACTED], Bohlsbach Email vom 23.01.2017

1.10.1 Private Wegeflächen, Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen).

Ausnahme hiervon sollte der fußläufige Zugang zum Haus sein. Kies und wassergebunden sind absolute No-Gos vor dem Haus und Rasenpflaster ist auch nicht geradewartungsfreundlich. Ich frage mich nur wie man im Winter Rasenpflaster richtig räumen soll.

Besser wäre es: "Wegeflächen sind so auszubilden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den anfallenden Flächen möglich ist." (Das könnte dann auch eine Mulde nebenan sein.)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung zur Materialität der Wege- und Stellplatzflächen wurde so gewählt, dass nur wasserdurchlässige Oberflächen zulässig sind.

Ziel dieser Festsetzung ist es, den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren. Die Auswirkungen der gewählten Bauweise im Plangebiet können auf diese Weise minimiert werden, da das anfallende Wasser versickern kann und die Funktionen des Bodens nicht vollständig verloren gehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Die Festsetzung wurde so gewählt, dass auch Pflastersteine mit Fugen zulässig sind. Diese sind nicht wartungsintensiv, das Räumen von Schnee im Winter ist problemlos möglich. Eine Erforderlichkeit zur Änderung der Festsetzung wird daher nicht gesehen.

2.1.2 Doppelhäuser sind mit einer Dachneigung von 40° zu errichten. Andere Neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift 2.1.1 sind nur zulässig, wenn sie für aneinander grenzende Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden.

Der Passus ist unsinnig, wenn man im Nebensatz erlaubt, dass die Häuser doch zwischen 30 und 48° gebaut werden dürfen.

Besser: „Doppelhaushälften sind mit einer Dachneigung von 30-48° zu errichten und nur bei einheitlicher Dachneigung beider Doppelhaushälften zulässig.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung zu der Dachneigung bei Doppelhäusern wurde so gewählt, dass die Dächer der beiden Doppelhaushälften einheitlich realisiert werden. Städtebauliches Ziel ist es, zu vermeiden, dass beide Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen realisiert werden, dies wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus und lässt die Bebauung disharmonisch in Erscheinung treten. Um das sogenannte „Windhundprinzip“ zu vermeiden, d.h. dass der erste Bauherr einer Doppelhaushälfte nach seinem Ermessen eine Dachneigung realisiert und der zweite Bauherr sich dann nur noch an diese anpassen kann, wurde festgesetzt, dass generell eine Dachneigung von 30-48° zulässig ist, wenn sich beide Bauherren auf eine gemeinsame Dachneigung einigen. Sollte eine solche Einigung nicht vorliegen gilt, dass das Dach mit einer Dachneigung von 40° zu realisieren ist. Die Anregung ist damit von der inhaltlichen Zielsetzung her bereits berücksichtigt.

2.5.1 Einfriedungen sind mit Laubgehölzen zu begrünen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen und Begrünung max. 0,8 m hoch sein, im übrigen Plangebiet max. 1,5 m.

Das sind dann die typischen Gärten, wo die Fußgänger den Besitzern auf den Teller schauen. Muss das sein? Zumindest 1,2 m als ordentliche Hecke sollten möglich sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung zu den Einfriedungen bezieht sich auf die Einfriedungen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind. Diese sollen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Plangebiets durch 3 Stichstraßen vor, die im Sinne eines Wohnhofes realisiert werden sollen. Die Verkehrsfläche soll durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gemeinsam genutzt werden, so dass die Fläche in ihrer Dimension reduziert wurde. Die Einfriedungen sollen nur 80 cm hoch werden, zum einem um die Sicherheit auf dieser Verkehrsfläche

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

che zu erhöhen, da bei 80 cm ein Autofahrer die Fläche noch gut einsehen kann und somit die Ausfahrt aus dem Grundstück erleichtert wird. Zum anderen soll der Straßenraum nicht als ein Tunnel mit hohen Hecken an beiden Seiten erscheinen, hier sollen die Bewohner sich auch aufhalten können und wollen. Kinder sollen die Fläche zum Spielen nutzen können unter der Kontrolle der Eltern und Nachbarn.

Der Wunsch, seine eigenen Gartenflächen gegen die Nachbarn abzugrenzen, kann nachvollzogen werden, dementsprechend dürfen zwischen den privaten Gärten auch deutlich höhere Einfriedungen errichtet werden. Die Bebauung der Grundstücke wurde durch die Baufenster so festgelegt, dass jeweils zu den Stichstraßen hin nur kleine private Freiräume entstehen, hier müssen die Einfriedungen niedriger sein, so dass auch eine gewisse Belebung des Straßenraums und ein soziales Miteinander möglich ist. Die abgewandten Grundstücksteile hingegen können abgeschirmt werden, so dass die Privatsphäre der Bewohner gegeben ist. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

**6.1.2 [REDACTED], Sprecherin Erbgemeinschaft [REDACTED], St. Peter und Paul Straße [REDACTED], 77652 Offenburg
Schreiben vom 02.02.2017**

Betrifft: Flst. Nr. [REDACTED] Bauplatz-Stich WO-3-4 (ON 80) (siehe Lageplan auf der nächsten Seite)

Als Sprecherin der Erbgemeinschaft [REDACTED] nehme ich mit diesem Schreiben zum Bebauungsplan in der Version vom 28.11.2016 Stellung.

Im Stich 3 wurde der Fußweg zum Feld südlich gerückt, so dass von unserem Grundstück Fläche verloren geht. Das Baufenster ist nun so eingezeichnet, dass aufgrund der nicht bebaubaren Fläche neben dem Fußweg nur noch drei Meter frei bleiben. Somit bleibt vor dem Baufenster nur Platz für eine Einzelgarage. Die Idee von Frau Traeger bei der Infoveranstaltung am 30.01.2017, dass die Garage auf die Westseite des Hauses gebaut werden kann, ist aus unserer Sicht wegen der 90-Grad-Kurve nicht möglich. Zudem wäre der Hof zu eng, um zwei Autos nebeneinander abzustellen. Auch östlich des Hauses im Baufenster kann eine Garage wegen des Platzmangels nur unter erschwerten Umständen gebaut werden. Selbst mit einem Carport nördlich des Baufensters muss die Fußwegbreite von fünf Metern für Notsituationen eingehalten werden. Uns ist klar, dass die Hausseite zur Straße hin nach Süden verschoben werden kann. Somit wird aber die mögliche Wohnfläche immer kleiner. Ursprünglich war eine Grundstücksfläche von ca. 410 Quadratmetern geplant. Wie wir aus heutiger Sicht beurteilen können, wird die Fläche auf unter 400 Quadratmeter fallen. Deshalb stellen wir hiermit den Antrag, dass das Baufenster hinten um mindestens drei Meter nach Süden verschoben wird, damit zwei Autos nebeneinander vor dem Haus abgestellt werden können.

Die Regenwasserrinne sollte wie in anderen Baugebieten mittig der Straße sein.

Dadurch würde Überschwemmung von Privatgrundstücken weitestgehend vermie-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

den. Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Wir bitten um eine zeitnahe Information zur Entscheidung über unseren Antrag.



Stellungnahme der Verwaltung

Die Baugrenze sowie die ergänzende textliche Festsetzung ermöglichen den Bau von Garagen und Carports innerhalb des Baufensters und in den Bereichen zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht. Das bedeutet, dass auf dem angesprochenen Grundstück die Garage entweder nördlich oder östlich des Gebäudes errichtet werden kann. Die Baugrenze ist so dimensioniert, dass in beiden Fällen die Garage wenigstens zum Teil (nördlich) innerhalb des Baufensters liegt. Trotzdem ist die Bebauung des Flurstücks mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage und einem vorgelagerten Stellplatz möglich, das Baufenster ist mit einer Größe von 13 m x 12,5 m hierfür ausreichend dimensioniert. Die Erweiterung des Baufensters nach Süden wird dementsprechend nicht vorgenommen, um das städtebauliche Konzept für das Plangebiet aufrecht zu erhalten.

Die Lage der Regenrinne basiert auf dem Entwässerungskonzept für das gesamte Baugebiet und ist vorwiegend durch die bestehende Neigung des Geländes be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.05.2017
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

stimmt. Das Regenwasser der angrenzenden Grundstücke muss in diese Rinne eingeleitet werden. Da das Gelände von Norden abfällt, wurde die Rinne an den Südrand der Verkehrsflächen verlegt, so dass die „unten“ liegenden Grundstücke das anfallende Niederschlagswasser hier leichter einleiten können. Die Regenrinne ist so dimensioniert, dass im Normalfall das gesamte anfallende Niederschlagswasser aufgenommen wird. Auch bei statistisch durchschnittlichen Starkregenereignissen sind die Rinnen ausreichend dimensioniert. Eine Überschwemmung der angrenzenden Grundstücksflächen ist rein rechnerisch nur bei extremen Starkregenereignissen zu befürchten, die statistisch seltener als alle 20 Jahre auftreten. Die Anregung, die Rinne in die Mitte der Verkehrsfläche zu verlegen, wird dementsprechend nicht berücksichtigt.

6.1.3 [REDACTED], Am Durbach [REDACTED], 77652 Offenburg Email vom 24.02.2017

Wir plädieren generell für eine offene Bebauung gemäß den Vorgaben des Landes. Daher halten wir die Begrenzung der Baufenster seitens der Stadt Offenburg, gerade in die Nordrichtung für die nördlich einer Stichstraße gelegenen Grundstücke für zu hoch. Aufgrund unserer bereits im Vorfeld getätigten Einwände bezüglich solarer Gewinne und der Freizeitgestaltung in Richtung Süden, wurden die Baufenster bereits dahingehend vergrößert. Allerdings nicht in dem von uns gewünschten Maße. Die Landesbauordnung sieht einen Grenzabstand von 2,5 m vor. Soweit wollen wir nicht gehen; allerdings halten wir eine weitere Vergrößerung der Baufenster für die angesprochenen Grundstücke von bisher 15 m auf 16 m nach Norden für wertvoll und als einen guten Kompromissvorschlag, ohne dass dadurch das Ortsbild gestört werden würde. Auch planerisch müsste damit nichts geändert werden. Ebenfalls sprechen wir uns dafür aus, dass das zulässige Volumen für kleine bauliche Nebenanlagen, die frei platziert werden dürfen, von 13 m² auf 20 m² erhöht wird. Auch hier dürfte davon auszugehen sein, dass solche Nebenanlagen nicht prägend für den gesamten Garten sind und somit dem städtebaulichen Konzept nicht im Wege stehen. Wir bitten daher um Prüfung und Berücksichtigung unserer Anliegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Baufenster wurden entsprechend dem städtebaulichen Ziel optimiert, die Stichstraßen als Wohnhöfe auszubilden, so dass die Bebauung dichter an die Straße heranrückt, die rückwärtigen Grundstücksbereiche dann jedoch von einer Bebauung weitgehend freigehalten werden sollen. Die nördlich der Stichstraßen liegenden Baufenster wurden bereits im Zuge der Planungen maximal nach Norden erweitert, so dass eine Umsetzung des städtebaulichen Ziels gegeben ist. Eine erneute Erweiterung darüber hinaus wird dementsprechend nicht befürwortet. Innerhalb der Gebäudereihe nördlich der Stichstraße wären sonst so große Versätze zwischen den Häusern möglich, dass die Privatsphäre der hinteren Freiflächen eingeschränkt wäre. Die Nutzbarkeit der Dachflächen für die solare Energiegewinnung kann durch eine Verschiebung der Baugrenzen in dem gewünschten Maß nicht positiv beeinflusst wer-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

den, der Abstand der Gebäude ist ausreichend, eine Verschattung der Dachflächen in einem maßgeblichen Ausmaß ist nicht zu erwarten. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Das zulässige Volumen für Nebenanlagen ist nur in den hinterliegenden Gartenflächen begrenzt auf 13 m³. Dieses Maß ermöglicht Nebenanlagen wie kleine Gartenschuppen für Geräte. Eine Erhöhung dieses Maßes wird nicht befürwortet, da diese kleinen Anlagen dann zu massiv in Erscheinung treten würden und die Gartenflächen damit negativ beeinträchtigen. Diese Festsetzung wurde gewählt, um kleine Nebenanlagen in den hinteren Bereichen zu ermöglichen, die großen wie beispielsweise Einhausungen für Fahrradabstellplätze hingegen sollen hier nicht errichtet werden, so dass die Gartenbereiche auch als solche genutzt werden und nicht verbaut sind. Die größeren Nebenanlagen sind innerhalb der Baufenster und im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der hinteren Gebäudeflucht zulässig, so dass die Bebauung der Grundstücke entlang der Straßen konzentriert wird. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

6.1.4 [REDACTED], Schwanstraße [REDACTED], 77652 Offenburg, vertreten durch Rechtsanwälte [REDACTED]

6.1.4.1 Schreiben vom 20.02.2017

Mein Mandant bewirtschaftet mit seiner Familie einen Milchviehbetrieb mit 200 Großvieheinheiten und eine Gesamtfläche von ca. 124 Hektar. Der Betrieb wurde bereits Mitte der 80iger Jahre aus dem Dorf ausgesiedelt, um Konflikte durch Geruchs- und Geräuschemissionen zu entschärfen. In den letzten Jahren hat der Betrieb seine Produktionstechnik erneuert und erweitert. Mittels Aggrarinvestitionsprogrammen (etwa 380.000 €) ist ein moderner Boxenlaufstall mit artgerechter Tierhaltung und zukunftsfähigem Entwicklungspotential gefördert worden.

Dieses Entwicklungspotential ist entscheidend für die zukünftige Existenz des Betriebes meines Mandanten, der zu den leistungsstärksten Milchviehhaltungsbetrieben des Ortenaukreises zählt. Das Emissionspotential an Geräusch, Geruch und Staub lässt sich wie anhand der unten aufgeführten Mengen des Rohstoffumschlags pro Jahr auf der Hofstelle nachvollziehen:

- 2.200 m³ Gras- und Maissilage
- 3.000 m³ Gülleanfall
- 1.000 m³ Heu- und Strohballen
- Tonnen Getreide ein- und auslagern, reinigen
- 400 Tonnen Getreide als Krafftutter Schrott
- 180 Anfahrten des Milchtankwagens.

Aufgrund der Betriebsstruktur- und -größe ist das Ausmaß von Geruchs- und Geräuschemissionen nicht zu reduzieren. Hinzu kommt, dass Rinderställe großvolumige Gebäude mit offenen Außenseiten und einer nicht steuerbaren Zu- und Ablufführung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

sind. Besonders tiergerechte Anlagen werden heute vermehrt mit Ausläufen versehen. Das hat zur Folge, dass sie im Nahbereich (200 m Radius) relativ stark emittieren. Schweine- und Hühnerställe, die überwiegend geschlossen sind und mit Ventilatoren entlüftet werden, lassen sich im Nahbereich emissionsärmer gestalten.

Erfahrungsgemäß besteht aufgrund der Emissionen ein erhebliches nachbarschaftliches Konfliktpotential. Zukünftige betriebliche Entwicklungen, die zur Existenzsicherung nötig sind, können darüber hinaus zu weiteren Emissionen führen. So ist dies auch im hier vorliegenden Fall.

Die Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan "Westlich der Okenstraße" beabsichtigten Wohnbebauung bedroht die Existenz der Familie meines Mandanten. Es wird zu Konflikten zwischen der Wohnnutzung und der Nutzung auf den Grundstücken meines Mandanten kommen.

Starke Geruchsbeeinträchtigungen bestehen insbesondere durch das Gülleühren und Güllefahren. Hier kommt es zu starken Geruchsbeeinträchtigungen auch dadurch, dass der Transport der Gülle über die Okenstraße und damit im Bereich des hier streitgegenständlichen Baugebiets erfolgt. Die Fahrten mit der Gülle erfolgen abhängig von der Jahreszeit bis zu 20-30 Mal am Tag. Die Entfernung zu den überplanten Grundstücken und dem Betrieb meines Mandanten beträgt maximal etwa 180 m. Es ist somit im Planbereich mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Geruch und Gestank zu rechnen.

Zum Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes meines Mandanten muss völlig ausgeschlossen sein, dass in der unmittelbaren Umgebung zu dem Betrieb meines Mandanten eine Wohnnutzung oder aber eine sonstige Nutzung zulässig wird, die mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Viehhaltung) des Betriebes meines Mandanten in Konflikt geraten kann. Ein solcher Konflikt könnte dazu führen, dass der Betrieb meines Mandanten rechtlich unzulässig wird. Soweit darf es nicht kommen.

Dem Umweltbericht, welcher dem ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf beigelegt war, ist zu entnehmen, dass eine Geruchsemissionsprognose (Ingenieurbüro Lohmeyer 2013) durchgeführt wurde. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die in der Umgebung des Plangebiets befindlichen Tierhaltungsbetriebe zu keiner erheblichen Geruchsbelastung im geplanten Wohngebiet führen. Die Immissionswerte der GIRL für Wohngebiete würden eingehalten.

Mein Mandant hat erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Prognosen.

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die dem Gutachten und damit auch dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden rechtlichen Vorschriften, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien bei der Offenlage nicht zugänglich sind. Der Sachverständige beruft sich auch auf die VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 und LuGV (2011).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Diese Richtlinien und Vorschriften sind im Offenlegungsverfahren nicht zugänglich. Dieser Umstand wird hiermit ausdrücklich gerügt.

Es ist weiterhin festzustellen, dass der Sachverständige lediglich anhand fiktiver Daten eine Berechnung der möglichen Beeinträchtigungen vornimmt. Dies ist nicht ausreichend. Der Sachverständige hätte die Beeinträchtigungen konkret bestimmen können und müssen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb dies nicht geschieht.

Der Sachverständige beruft sich in seinem Gutachten auf eine "Ausbreitungsmodellierung". Es wird mitgeteilt, dass ein Programmsystem "WinAZSTAL Pro" des Ingenieurbüros Lohmeyer verwendet worden sei. Es ist nicht bekannt, was und auf welche Weise dieses Programmsystem Berechnungen vornimmt und welche Funktionen dieses Programm hat. Das verwendete Programm war bei der Offenlegung nicht zugänglich was hiermit gerügt wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die von dem Sachverständigen zitierten Regelungen nicht die maßgeblichen Grundlagen für die Bestimmung von Beeinträchtigungen durch Gerüche sind. Vielmehr ist eine Abwägung im Einzelfall zu treffen. Eine solche Abwägung nimmt der Sachverständige nicht vor.

Es wird gerügt, dass keine konkreten Feststellungen zu den auftretenden Beeinträchtigungen auf den überplanten Grundstücken erfolgt sind. Ein nur auf theoretischer Basis erstelltes Gutachten ist hier nicht geeignet, die tatsächliche Situation sachgerecht zu beurteilen.

Zu Gunsten meines Mandanten ist zu berücksichtigen, dass die geplante Wohnbebauung einen verminderten Schutz genießt. Der bestandskräftig genehmigte Betrieb meines Mandanten darf durch die beabsichtigte Bebauung in seinem Bestand und in seiner zukünftigen Entwicklung nicht gefährdet werden. Die zukünftige Entwicklung des Betriebes wird bei dem vorgelegten Gutachten nicht berücksichtigt.

Die Stadt Offenburg hätte durch eine Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauNVO der Landwirtschaft Freiräume sicher müssen, in die die Wohnbebauung nicht eindringen darf.

Zu Gunsten meines Mandanten ist auch zu berücksichtigen, dass meinem Mandanten eine zukünftige Erweiterung seines Betriebes möglich sein muss. Eine solche Erweiterung ist in Richtung des beabsichtigten Baugebietes möglich und auch angedacht. Bei Verwirklichung der streitgegenständlichen Bebauung würde eine solche Erweiterung unmöglich werden.

Die Festsetzung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb ist nur dann zulässig, wenn ein angemessener Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Art und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.05.2017
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Weise gefunden wird, die zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange nicht außer Verhältnis steht. Dies ist bei der beabsichtigten Planung nicht gewährleistet.

Nach allgemeiner Auffassung in der Rechtsprechung darf neben einer Fläche, auf der eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung möglich ist ein allgemeines Wohngebiet nicht ausgewiesen werden. Eine solche Planung verstößt gegen den Trennungsgrundsatz, bestätigte das BVerwG im Beschluss vom 22.06.2006 - 4 BN 17/06 das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 14.02.2006 - 2 A 16/05. Erforderlich sind für solche Fälle Festsetzungen, die die landwirtschaftliche Nutzung auf eine wohnverträgliche Art beschränken, ergibt sich aus dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 14.02.2006 - 2 A 16/05.

Das Interesse eines emittierenden landwirtschaftlichen Betriebes, dass in seiner unmittelbaren Nähe keine Wohnbebauung entsteht, gehört zu den abwägungserheblichen Belangen. Das gilt vor allem dann, wenn bei der Verwirklichung der Wohnbebauung mit immissionsschutzrechtlichen Anordnungen gerechnet werden muss, so der VGH Hessen im Urteil vom 15.10.2004 - 3 N 127/03. Davon ist hier auszugehen. Es darf auf keinen Fall dazu kommen, dass aufgrund der beabsichtigten Wohnbebauung gegen meinen Mandanten immissionsschutzrechtliche Anordnungen ergehen. Anstatt eines Wohngebietes wäre ein Gewerbegebiet oder ein Dorfgebiet zu planen. Dies würde auch dem Charakter der ansonsten vorhandenen Wohnbebauung entsprechen.

Mein Mandant kann sich auch auf das Rücksichtnahmegebot berufen. Auch im Außenbereich behandelt der Nachbarschutz eine Konfliktlage, nämlich im Einzelfall nicht miteinander verträgliche Nutzungssituationen. Hierbei besteht aber die Besonderheit, dass sich mitunter privilegierte und nicht privilegierte Vorhaben gegenüberstehen. Erstere haben laut der gesetzgeberischen Intention eine besonders starke Stellung im Außenbereich. Die Verpflichtung zur Rücksichtnahme gilt aber auch für bevorrechtigte (privilegierte) Vorhaben, diese können jedoch im Einzelfall störanfällige Vorhaben abwehren (BVerwG 21.10.1968 - IV C 13.68, BRS 20, Nr. 158, BVerwG 16.04.1971 - IV C 66.67, BRS 24, Nr. 166, vgl. zu einer Drittklage eines Landwirtes gegen eine Wohnbebauung: VGH Bayern 29.03.1996 - 2 B 92.3953).

Mit Blick auf eine heranrückende Wohnbebauung billigt die Rechtsprechung dem Landwirt einen Abwehranspruch zu, um nicht im Nachhinein mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen überzogen zu werden. Der privilegierten Nutzung kommt dadurch eine gewisse Priorität zu. Dem Landwirt soll durch eine heranrückende störanfällige Nutzung nicht jede Möglichkeit der Erweiterung genommen werden (vgl. OVG Rheinland-Pfalz 02.12.1982 - 1 A 71/81, BRS 39, Nr. 200). Wenn ein im Außenbereich zugelassenes (sonstiges) Vorhaben geeignet ist, die weitere Ausnutzung einer benachbarten Privilegierung (= landwirtschaftlicher Betrieb) in Frage zu stellen oder gewichtig zu beeinträchtigen, besteht Unzulässigkeit (BVerwG 16.04.1971 - IV C 66.67, BRS 24, Nr. 166, vgl. auch: VGH Bayern 28.08.2001 - 26 Zs 01.1413 (BRS 64, Nr. 185). Davon ist hier auszugehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Da privilegierte (landwirtschaftliche) Nutzungen naturgemäß erhebliche Geruchsmissionen verursachen, sind sie ja gerade im Außenbereich angesiedelt worden. Dem Betreiber können in diesem Zusammenhang noch nicht als Stand der Technik anerkannte Einrichtungen nicht vorgehalten werden, um die Betriebsgerüche zu mindern (OVG Niedersachsen 10.11.2009 - 1 LB 45/08, BRS 74, Nr. 185 = BauR 2010, S. 195 ff.).

6.1.4.2 Schreiben vom 22.05.2017

Ich verweise zunächst auf mein Schreiben vom 20.02.2017 und die mit diesem Schreiben vorgebrachten Einwendungen.

Text siehe Einwendung 6.1.4.1

Im Verhältnis zu der bereits erfolgten Auslegung ist eine Änderung nur hinsichtlich der Umweltinformationen eingetreten. Die von meinem Mandanten gegen die beabsichtigte Festsetzung des Baugebiets vorgebrachten Einwendungen betreffen im Wesentlichen die zwischen Wohnnutzung und der auf den Grundstücken meines Mandanten betriebene landwirtschaftliche Nutzung. Hier spielen insbesondere die Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche eine besondere Rolle. Ergänzend zu den bisherigen Ausführungen wird noch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Gerüchen in der Planungspraxis bekanntermaßen erhebliche Probleme bereitet. Grund dafür ist, dass objektive Kriterien für die Intensität und damit auf für die nur subjektiv bewertbaren qualitativen Komponenten von Gerüchen fehlen. Für meinen Mandanten kann dies bedeuten, dass eine fehlerhafte Abwägung der Stadt Offenburg bei Erlass des Bebauungsplans zu existenzbedrohenden Nachteilen führen kann. So kann es sein, dass mein Mandant zivilrechtlichen Abwehransprüchen ausgesetzt ist. Es ist nicht auszuschließen, dass in einem zivilrechtlichen Verfahren zum Nachteil meines Mandanten strengere Maßstäbe angelegt werden und dann der Betrieb meines Mandanten als störend beurteilt wird. Daher müssen die vorgesehenen Abstände zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten und der geplanten Wohnbebauung noch erheblich vergrößert werden.

Auch das Bundesverwaltungsgericht geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass es bisher nicht in zufriedenstellender Weise gelungen ist, Geruchsbelästigungen zu quantifizieren. Es ist hier eine Abwägung der betroffenen Interessen im Einzelfall erforderlich. Die Stadt Offenburg hat das Sachverständigenbüro Dr. Lohmeyer GmbH & Co. KG mit der Begutachtung beauftragt. Das hier von der Stadt Offenburg mit der Begutachtung beauftragte Sachverständigenbüro Dr. Lohmeyer GmbH & Co. KG stützt das Gutachten auf die „Geruchsmissions-Richtlinie“ (GIRL). Die kann zwar bei der Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsbelastungen als Orientierungshilfe herangezogen werden. Sie ersetzt aber keine eigene Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.05.2017
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Nicht berücksichtigt wurden mit dem Gutachten die VDI-Richtlinien, hier die VDI3478 für die Rinderhaltung. Schon deshalb ist eine abschließende Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen anhand des vorliegenden Gutachtens nicht möglich. Die GIRL hat weder die Bedeutung eines antizipierten Sachverständigengutachtens noch die einer normenkonkretisierenden Verwaltungsvorschrift, die den jeweiligen Stand von Wissenschaft und Technik widerspiegelt. Die vorliegenden Unterlagen begründen den Eindruck, die Stadt Offenburg würden die GIRL wie eine bindende Rechtsvorschrift anwenden. Davor muss gewarnt werden. Die mit Anwendung der GIRL gefundenen Ergebnisse sind nicht geeignet, Störungen für die Angrenzer abzuwehren.

Um die zu erwartenden Geruchshäufigkeit zutreffend ermitteln zu können, bedarf es grundsätzlich einer auf der sicheren Seite liegenden Prognose, bei der aus der Vor- und Zusatzbelastung die voraussichtliche Gesamtbelastung ermittelt wird. Die Erheblichkeit von Gerüchen ist keine absolut festliegende Größe, sondern kann nur im Einzelfall durch Abwägung der jeweils bedeutsamen Umstände festgestellt werden. Für den Betrieb meines Mandanten muss die Möglichkeit zu Expansionen, Erneuerungen, Änderungen und Nutzungsänderungen bestehen, ohne dass der Zulassung solcher Vorhaben stets die schützenswerte angrenzende Wohnnutzung entgegengehalten werden könnte.

Im Bebauungsplan ist daher nicht ein Wohngebiet, sondern vielmehr ein Dorfgebiet festzusetzen. Nur so können zu erwartende Konflikte wegen Lärm, Gerüchen usw. vermieden werden.

Die zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes meines Mandanten ist derzeit nicht abzusehen. Daher können auch keine konkreten Angaben dazu gemacht werden, welche konkreten Zukunftspläne für den Betrieb meines Mandanten bestehen. Hier müssen alle denkbaren Alternativen möglich bleiben. Bitte bestätigen Sie den Eingang dieser Einwendungen.

6.1.4.3 Stellungnahme der Verwaltung zu 6.1.4.1 und 6.1.4.2

In einer Entfernung von ca. 200 m zum Bebauungsplangebiet „Westlich der Okenstraße“ besteht der landwirtschaftliche Betrieb mit Milchviehhaltung von Herrn [REDACTED]. Um die Geruchsauswirkungen dieses Betriebs auf das zu planende Gebiet zu überprüfen wurde eine Geruchsimmissionsprognose von dem beauftragten Ingenieurbüro Lohmeyer im Jahr 2013 durchgeführt (nachfolgend: Lohmeyer 2013). Das Geruchsgutachten kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohngebiete im geplanten Wohngebiet „Westlich der Okenstraße“ eingehalten werden. Im Geruchsgutachten wird dargelegt, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. Vielmehr ist die bereits bestehende Bebauung östlich der Okenstraße,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

welche faktisch ein Wohngebiet darstellt, auch weiterhin der maßgebliche Immissionsort.

Im Rahmen der Datenerhebung zur Erstellung des Geruchsgutachtens erfolgte am 21.11.2012 eine Betriebsbesichtigung mit anschließender Besprechung im Technischen Rathaus Offenburg. Teilnehmer der Besprechung waren Herr [REDACTED], Herr Neumaier, Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Frau Lauerbach, Ing.-Büro Lohmeyer, sowie Herr Edler, Stadt Offenburg.

Die Betriebsdaten wurden bei diesem Termin vor Ort erhoben und mit dem Betreiber abgestimmt. Diese als fiktiv zu bezeichnen, ist nicht zutreffend. Um dem Betrieb [REDACTED] Freiheiten in seiner Planung offenzuhalten, wurde besprochen, zwei Lagevarianten der möglichen Erweiterung zu betrachten (vgl. u.a. S. 20 in Lohmeyer 2013). Im Gutachten wurde das Entwicklungspotential des landwirtschaftlichen Betriebs Misch berücksichtigt (vgl. Lohmeyer 2013, u.a. S. 3, S. 19, S. 20, S. 22-24, S. 27, S. 35, S. 36, S. 38-42, S. 50-57). Nach Eingang der Einwendung wurde mit Schreiben vom 15.03.2017 der Rechtsanwalt von der Verwaltung aufgefordert, falls sich die Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebs [REDACTED] verändert hätten, diese aufzuzeigen bzw. zu benennen. In seinem Schreiben vom 22.05.2017 teilt der Rechtsanwalt nun mit, dass die zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs seines Mandanten nicht abzusehen ist. Da keine genauen Angaben gemacht werden können, wird an den zwei Lagevarianten der möglichen Erweiterung, wie sie im Geruchsgutachten dargestellt und bei dem Abstimmungstermin vereinbart wurden, festgehalten. Mit diesen zwei Erweiterungsvarianten ist eine mögliche Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs in dem ohne weitere Angaben des Betriebs möglichen Umfang berücksichtigt.

Die Ermittlung der Immissionssituation anhand einer rechnerischen Prognose ist übliche Praxis und zudem die geeignete Methode, um zukünftige betriebliche Entwicklungen (Erweiterungsszenarien) zu berücksichtigen.

Eine „konkrete Bestimmung der Beeinträchtigungen“ wäre möglicherweise durch eine Rasterbegehung des Plangebietes durchführbar. Diese Methode weist einen hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand auf und ist nicht geeignet, Planszenarien zu erfassen, da bei einer Rasterbegehung nur die tatsächlichen Beobachtungen, d.h. die Ist-Situation betrachtet werden kann.

Auf Seite 28 des Geruchsgutachtens ist ausgeführt, dass es sich bei WinAU-STAL Pro um eine windowsfähige Oberfläche für die offiziell vom Umweltbundesamt bereitgestellte Umsetzung der Ausbreitungsmodellierung nach Anhang 3 der TA Luft (2002) (Programmsystem AUSTAL2000) handelt.

Die Aussage in der Einwendung, dass Gülletransporte auf der Okenstraße zu starken Geruchswahrnehmungen im geplanten Wohngebiet führen würden, ist auf die bereits bestehende Bebauung an der Okenstraße weiter südlich und östlich über-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.05.2017
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

tragbar. Die bestehende und die geplante Bebauung müssten somit denselben Transporten ausgesetzt sein. Eine Verschlechterung der betrieblichen Situation durch die Planungen ist demnach nicht offensichtlich.

In der „Begründung und Auslegungshinweise zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)“ (LAI, 2008) wird im Absatz „Vorgehen im landwirtschaftlichen Bereich“ festgelegt: „Güllegerüche: Die Beurteilung von Güllegerüchen (landwirtschaftliche Düngemaßnahmen; vgl. Nr. 3.1 GIRL) ist entsprechend den Ergebnissen des Projektes „Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft“ (2006) bei der Bewertung der Gesamtbelastung im Rahmen der Regelfallbeurteilung nicht erforderlich. Im Einzelfall kann es nach Nr. 5 GIRL erforderlich sein, Güllegerüche mit in die Betrachtung der Geruchsimmissionssituation einzubeziehen; ihre Verminderung und Behandlung ist ansonsten nicht Gegenstand der GIRL.“

Des Weiteren ist hierzu zu berücksichtigen, dass gemäß GIRL die einer Anlage zuzurechnenden Emissionen zu betrachten sind. Laut Definition des Anlagenbegriffs im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in § 3 Abs. 5 Nr. 3 sind öffentliche Verkehrswege explizit nicht zur Anlage zugehörig. In Bezug auf die Gülletransporte ist außerdem zu berücksichtigen, dass Geruchsimmissionen in Geruchsstunden gemessen werden. Eine Geruchsstunde liegt nach Geruchsimmissionsrichtlinie vor, wenn es in mindestens 10% einer Stunde zu Geruchswahrnehmungen kommt. Das heißt, dass bei der Berechnung der Gesamthäufigkeit der Geruchsstunden nur Stunden zählen, innerhalb deren es in mindestens 6 Minuten zu Geruchswahrnehmungen kommt. Es ist nicht möglich, kurzzeitige Emissionen aus bewegten Quellen wie Gülletransporten im Berechnungsmodell abzubilden. Aus diesem Grund ist die GIRL auf die Beurteilung der Gerüche, die von ortsfesten Anlagen ausgehen, ausgelegt.

Die Emissionen durch das Aufrühren der Gülle an der Hofstelle wurden im Geruchsgutachten berücksichtigt. Es wurde dauerhaft eine Störung der Schwimmschicht der Güllegrube angenommen und somit ein erhöhter Emissionsfaktor für die Grube berücksichtigt (vgl. Lohmeyer 2013, S. 23).

Eine Rechtspflicht, dem Gutachten zu Grunde liegende Normen, Richtlinien u.ä. öffentlich auszulegen, besteht nicht.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) kommt gemäß Schreiben des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 17.11.2008 in Baden-Württemberg als Erkenntnisgrundlage bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Gerüche aus Tierhaltungsanlagen zur Anwendung. Zu der in der Einwendung angeführten VDI-Richtlinie 3478 ist festzuhalten, dass die Richtlinien 3478 Bl. 1 und Bl. 2 sich mit der biologischen Abluftreinigung beschäftigen. Die möglicherweise gemeinte Richtlinie VDI 3473 Blatt 1 (1994-11) Emissionsminderung – Tierhaltung: Rinder – Geruchsstoffe wurde zurückgezogen. Hierzu führt VDI 3894, Blatt 1 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen) Halterungsverfahren und Emissionen Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde) in der Einleitung der Richtlinie aus: „Die Richtlinie ist die Neufassung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

der Richtlinien VDI 3471 und VDI 3472. Die Neufassung ersetzt auch die Richtlinienentwürfe VDI 3473 Blatt 1 und VDI 3474 und berücksichtigt den „Nationalen Bewertungsrahmen zur Beschreibung des Standes der Technik bei Tierhaltungsverfahren“. Die VDI 3894 ist im Geruchsgutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer berücksichtigt und angewendet (vgl. Lohmeyer 2013, S.22-24).

Da die Lage des neuen Wohngebiets aus städtebaulicher Sicht als gut geeignet eingestuft werden kann, wird weiterhin an der vorgesehenen Planung festgehalten. Der Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt, das heißt, dass die Fläche bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft und gegen andere Flächen abgewogen wurde. Weiter spricht in diesem Bereich die bestehende einseitig bebaute Okenstraße für den Standort, sowie die Nähe des Planungsgebiets zum Ortskern. Auch an der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird festgehalten. Im Planungsgebiet ist keine Nutzungsmischung im Sinne eines Dorfgebiets vorgesehen, da der Bedarf hierfür nicht vorhanden ist. Der Stellungnahme wird aus den genannten Gründen nicht entsprochen.

6.1.5 [REDACTED], Perrignyweg [REDACTED], 77652 Offenburg Niederschrift vom 19.05.2017

Ich bin Pächter der Flurstücke [REDACTED], [REDACTED] in Bohlsbach und im Bereich der Ausgleichsfläche. Durch die Umsetzung der Planung geht landwirtschaftliche Fläche verloren, sowohl innerhalb des Geltungsbereiches (Flst.Nr. [REDACTED], [REDACTED] Bohlsbach) als auch im Bereich der Flächen für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Meine landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen liegen mittig zwischen den darum vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Von einer Bepflanzung der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen bitte ich abzusehen, da dies eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Kulturen darstellt, z.B. durch Nährstoffentzug und Schattenwurf durch Bäume und Sträucher.

Ich bitte darum, für die durch Baulandentwicklung verloren gehenden landwirtschaftlichen Flächen Ersatzflächen bereitzustellen, da dies die wichtigste Grundlage für einen landwirtschaftlichen Betrieb darstellt (Getreide zur Futtererzeugung für die Schweinehaltung).

Ich bin Inhaber eines bäuerlichen Familienbetriebs mit Schweinehaltung, Ackerbau, Hofladen, Brennerei. Der Betrieb ernährt 6 Personen. Durch ständigen Flächenverlust wird der Betrieb in der Wirtschaftlichkeit eingeschränkt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] werden unmittelbar durch das Baugebiet beansprucht und können daher nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Die Bepflanzung der externen Ausgleichsflächen betrifft nicht vom Betrieb [REDACTED] gepachtete Grundstücke, sondern daneben liegende Flächen. Die Bepflanzung wird so

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

gering wie möglich gehalten. Gemäß Umweltbericht sind auf 20% der Flächen standortheimische Gehölze vorgesehen, auf jeweils 40% der Fläche Hochstaudenflur und eine blütenreiche Fettwiese. Sie wird möglichst weit entfernt von den für Landwirtschaft genutzten Flächen bepflanzt, so dass möglichst keine Beeinträchtigung der von Herrn [REDACTED] gepachteten Flächen besteht.

Bei der Stadt Offenburg stehen leider keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Bohlsbach und Umgebung zur Pacht zur Verfügung.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

6.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz Schreiben vom 26.04.2017

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich Bedenken, da in Natur und Landschaft eingegriffen wird und dadurch Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie Boden einschließlich dessen Funktionen verloren gehen.

Die Bedenken können zurückgestellt werden, wenn wie im Umweltbericht dargestellt, das Defizit in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit den beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (M1 innerhalb und M2 außerhalb des Geltungsbereiches) kompensiert werden.

Darüber hinaus sind anhand des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens Vögel und Fledermäuse betroffen. Den Maßnahmenvorschlägen (Punkt 4 des Fachgutachtens) wird naturschutzfachlich zugestimmt, sie sind entsprechend umzusetzen. Insbesondere sind die Zeiten der Baufeldräumung einzuhalten sowie Nist- und Quartiershilfen an geeigneten Stellen anzubringen. Die Hilfseinrichtungen sind im 2-jährigen Rhythmus zu säubern, zu warten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflege- und Wartungsarbeiten sind in das Monitoring einzubinden.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Kompensation

Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist gesichert. Die Maßnahmen werden durch die Stadt Offenburg umgesetzt.

2. Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz, die im Gutachten aufgezeigt werden, werden unter Punkt 5 (externe städtische Ausgleichsmaßnahmen) dargestellt. Sowohl die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen als auch das Aufhängen der Nistkästen wird hier thematisiert. Darüber hinaus wurde ein Hinweis bezüglich der Baufeldräumung in die Bauvorschriften aufgenommen.

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

6.2.2 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ Email vom 28.04.2017

Die in unserer Stellungnahme vom 22.08.2014 genannten Vorgaben hinsichtlich Regenwasserbewirtschaftung, Gestaltung von Stellplätzen und Dachbegrünung sowie zur Schmutzwasserableitung sind im vorgelegten Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Thematik des hochwasserangepassten Bauens ist im Textteil sowohl in Kap. A 1.2.3.3 als auch in Kap. C 4.8 behandelt. Dabei ist in Kap. A nur von der EFH, in Kap. C nur vom Schutz von tiefliegenden Gebäudeteilen die Rede. Außerdem ist bezüglich der EFH von 0,10 m über nächstgelegener Bordsteinkante die Rede, während tiefliegende Gebäudeteile bis 0,15 m über Straßenoberkante vor eindringendem Wasser zu schützen sind. Diese Punkte sollten nach unserer Auffassung in einem Kapitel zusammengefasst und vereinheitlicht werden. Gleiches gilt für die Begründung, Kap. 6.2.2.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen zum hochwasserangepassten Bauen im Bebauungsplan finden sich aufgrund der Rechtssystematik an verschiedenen Stellen der Bebauungsvorschriften. Die Angaben zur Höhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe kann basierend auf dem § 18 (1) BauNVO festgesetzt werden, damit ist diese Angabe zwingend. Die hochwasserangepasste Bauweise hingegen wird nicht festgesetzt, sie wird als Hinweis aufgenommen, so dass die Bauherren informiert sind, dass ggfs. bei Extremereignissen entsprechende Gefahren vorhanden sind. Dementsprechend findet sich das Thema an 2 verschiedenen Stellen in den Bebauungsvorschriften.

In Kap. A 2.8 sowie in Begründung Kap. 6.3.6 ist von Versickerung, bzw. Anlagen zur Versickerung die Rede. Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht möglich ist, sollte hier zur Vermeidung von Missverständnissen von Regenwasserrückhaltung o.ä. gesprochen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die verschiedenen Gesetze geben vor, dass bei Bauvorhaben das Oberflächenwasser möglichst ortsnahe zu beseitigen ist, wobei die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser das Ziel darstellt. Um diesem Planungsgedanken Rechnung zu tragen, soll sowohl in den Bebauungsvorschriften als auch in der Begründung die Überschrift „Versickerung“ erhalten bleiben. Zur Klarstellung wird die Überschrift durch den Begriff „Regenwasserrückhaltung“ ergänzt. Die Anregung wird berücksichtigt.

Der Leitungsträger, zu dessen Gunsten die in Kap. A 2.8 (sowie Begründung Kap. 6.2.8) genannten Leitungsrechte einzutragen sind, ist nicht der Abwasserzweckverband, sondern die Stadtentwässerung Offenburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.05.2017
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Der Leitungsträger und damit der Begünstigte für das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden entsprechend der Anregung geändert.

Bezüglich Standort, bzw. Lage der in Kap. A 1.11 genannten Hochstaudenflur, Fettwiese, Gehölze usw. empfehlen wir zur Vermeidung von zusätzlichem Aufwand im Rahmen der späteren Unterhaltung, die Fettwiese zwischen Gräben und Unterhaltungsweg anzulegen, die seltener zu mähende Hochstaudenflur sowie die Gehölze und Feldhecke jedoch zwischen Gräben und Grundstücken. Grundsätzlich sollte der Grabenquerschnitt frei von Gehölzen gehalten werden. Wir bitten um Abstimmung zur Festlegung der genauen Standorte im Rahmen der Grünplanung.

Generell erfordern die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen entlang von Gräben / Gewässern gegenüber der bisherigen Grabenunterhaltung, welche in erster Linie zur Sicherung der Vorflutfunktion erfolgte, einen höheren und auf ökologischen Ausgleich abgestimmten Aufwand. Aus diesem Grund sind die zukünftig erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen ebenso wie die weiteren (auch externen) Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzungen usw.) in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband durch das entsprechende Fachpersonal der Stadt Offenburg, bzw. von ihr beauftragte Fachbüros zu betreuen (Ausschreibung, Aufsicht, Abrechnung usw.).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen zu den Anpflanzungen / Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der konkreten Grünplanung berücksichtigt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Anregung wird berücksichtigt.

6.2.3 Landratsamt Ortenaukreis Schreiben vom 27.04.2017

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Vermessung und Flurneuordnung

Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Flurstücksnummern 1673/1 und 1253 sind nicht dargestellt.

Es sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren betroffen. Wir haben keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellung der Flurstücksnummern 1673, 1253 sowie auch das ebenfalls fehlende 1694/3 wird ergänzt. Die Anregung wird berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Dem mit Schreiben vom 16. März 2017 übersandten Bebauungsplanentwurf kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden (s. Ziffer 1. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung).

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

*Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Vorfluter oder Grundwasser)
Entsprechend den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan soll das anfallende Oberflächenwasser in den nördlich gelegenen „Mur-Graben“ bzw. in den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Ableitung Richtung „Mur-Graben“ soll gedrosselt über eine zentrale Rückhaltemulde innerhalb der westlich ans Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche erfolgen. Angaben zur Bemessung der beabsichtigten Regenrückhalteanlage bzw. zur grundsätzlichen Machbarkeit sind nicht zu entnehmen. Auch sind keine Angaben zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems zu entnehmen, an welches angeschlossen werden soll.*

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist diese Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und ist in die für das Gebiet ermittelnden Ausgleichsmaßnahmen einbezogen.

Im Hinblick auf die vorgesehene Rückhaltemulde weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei um eine abwassertechnische Anlage handelt, die dauerhaft funktionieren und entsprechend gewartet und unterhalten werden muss. Inwieweit die beabsichtigte Nutzung als Ausgleichsmaßnahme mit der Errichtung einer abwassertechnischen Anlage (hier Rückhalteanlage) vereinbart ist, ist vor einer verbindlichen Festlegung nochmals zu prüfen und darzulegen.

Die Bebauungsplanunterlagen sind im Sinne unseres Merkblattes „Bauleitplanung“, Kapitel 3, hinsichtlich einer schon ausreichend konkreten Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung noch unvollständig.

Somit kann unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden. Wir bitten daher um eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen. Zu Fragen hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.

Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Fläche für gezielte Versickerung, zu Rückhalte Zwecken oder bei Bedarf für die Regenwasserbehandlung erkannt und - soweit erforderlich - im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.05.2017
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Wir empfehlen, bei künftigen Bebauungsplänen die untersuchten Entwässerungsmöglichkeiten und das tatsächlich gewählte Entwässerungssystem zusammenfassend in einem gesonderten Abschnitt darzustellen. In diesem Zusammenhang bitten wir die Aussagen in Ziffer 6.3.6 der Begründung hinsichtlich der tatsächlichen Versickerungssituation zu überarbeiten.

Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das per E-Mail vom 18. November 2005 übersandte Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - und auf unser Schreiben vom 14. Mai 2001 (Zwischenbilanz). Der jeweils 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.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan soll der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser hinreichend präzise dargestellt und entsprechend notwendige Flächen sollen gesichert werden. Im vorliegenden Fall wurde durch den Abwasserzweckverband die Planung bereits soweit konkretisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, dass ein weitgehend ausgearbeitetes Konzept vorliegt. Im Kapitel 6.3.6 der Begründung wird diese Planung konzeptionell dargestellt, es wird auf die Größe und Gestalt der Rückhaltegrube hingewiesen und auch auf die entsprechende Führung des Regenwassers im öffentlichen Raum. Die Vereinbarkeit von technischer und ökologischer Funktion wurde bei den Planungen berücksichtigt, die Festsetzungen zur Eingrünung der öffentlichen Grünfläche wurden entsprechend gewählt. Die Beschreibung der Planungen ist für die vorliegende Bauleitplanung hinreichend präzise. Eine explizite Sicherung der hierfür benötigten Flächen ist nicht notwendig, da alle Flächen als öffentliche Flächen (öffentliches Grün oder Verkehrsflächen) hergestellt werden und auch langfristig öffentlich bleiben. Eine konkrete Darstellung der Entwässerungsplanung mit allen technischen Angaben und notwendigen Nachweisen wird im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Wie in der Begründung beschrieben, wurde im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung für das Plangebiet nachgewiesen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist.

Die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets auf der öffentlichen Grünfläche M1 wurden im Vorfeld mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt. Die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.05.2017
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

geplanten Pflanzungen und Maßnahmen wurden dahingehend optimiert, dass die Funktionsfähigkeit der Anlagen aber auch die ökologische Funktion der Grünfläche miteinander kombiniert wurde.

Das genannte Merkblatt wurde bei den Planungen berücksichtigt.

Über die vorgetragenen Anregungen sowie die Ergebnisse der Abwägung wird im Rahmen der gesetzlich definierten Ergebnismitteilung durch die Verwaltung der Stadt Offenburg nach Abschluss des Verfahrens informiert.

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

Erschließung / Stichstraßen

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die „Okenstraße“. Von dieser zweigen zur inneren Erschließung insgesamt drei Stichstraßen in westlicher Richtung ab.

Diese abzweigenden Stichstraßen werden aufgrund fehlender Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).

Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) im jeweiligen Einmündungsbereich der Stichstraße in die mit ASF befahrbare Erschließungsstraße „Okenstraße“ zur Abholung bereit gestellt werden müssen. Hierfür wurden drei Bereitstellungsflächen parallel zur Okenstraße in den Planunterlagen ausgewiesen.

Aufgrund unserer Erfahrungen halten wir es für sinnvoll, die künftigen Grundstückbesitzer / Bewohner der Wohngebäude, bei denen die Abholung der Abfälle - bedingt durch die Stichstraßensituation - nicht „direkt vor der Haustür“ erfolgt, auf die speziellen Entsorgungsregelungen aufmerksam zu machen, um späteren Reklamationen über eingeschränkten Entsorgungsservice frühzeitig vorbeugen zu können. Auch die Grundstückseigentümer, vor deren Grundstücken die Abfalltonnen zur Abholung bereitgestellt werden, sollten schon vor dem Erwerb des Baugrundstücks hierüber in Kenntnis gesetzt werden.

Allgemeiner Hinweis zur Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.05.2017
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die zukünftigen Bewohner des Plangebiets waren bereits zum großen Teil in die Planungen eingebunden. Darüber hinaus wird in der Begründung zum Bebauungsplan deutlich dargelegt, dass der Müll nur an den Müllauffstellflächen abgeholt werden kann. Die Information der zukünftigen Bauherren ist damit ausreichend gewährleistet. Die Anregung wurde demnach schon während der Planungen berücksichtigt.

Ein Hinweis auf die bestehende Abfallwirtschaftssatzung wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Okenstrasse“ soll dem Bedarf an Bauflächen im Raum Offenburg gedient werden. Durch die Umnutzung von Landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen rückt Wohnnutzung an bestehende Landwirtschaftsbetriebe heran.

Mögliche Konflikte durch Geruchsimmissionen der drei landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung wurden in der Geruchsimmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG vom Januar 2013 (Projekt 62240-12-04) untersucht.

Geprüft wurde der Teil der Geruchsimmissionsprognose, der sich auf das oben genannte Bebauungsplanverfahren bezieht.

Die Geruchsimmissionsprognose wurde bereits 2013 erstellt. Wir empfehlen, die darin getroffenen Annahmen zu den Emissionsquellen überprüfen zu lassen und die Geruchsimmissionsprognose gegebenenfalls zu überarbeiten.

Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Geruchsimmissionsprognose wurde im Jahr 2013 erstellt, berücksichtigt wurden dabei alle zulässigen Emissionsquellen, weit mehr als zum damaligen Zeitpunkt tatsächlich realisiert waren. Der Stadt Offenburg liegen keine Kenntnisse darüber vor, dass sich über das zulässige (und damit berücksichtigte) Maß hinaus Emissionsquellen angesiedelt haben, so dass eine Überarbeitung der Geruchsimmissionsprognose nicht notwendig ist.

6.2.4 Regionalverband Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 29.03.2017

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
22.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

Die Planung sieht eine etwa 1 ha große Wohnbaufläche WA für Einfamilien- und Doppelhäuser vor. Wie Sie aufzeigen sind etwa 20 Bauplätze mit folglich je 500 qm Grundstücksgröße zu erwarten. Insbesondere aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in Offenburg regen wir eine effektivere Flächennutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an. Auch in ländlich geprägten Ortsteilen können dichtere Bauformen einer städtebaulich angemessenen Entwicklung entsprechen. Die räumlich differenzierte Festsetzung von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen, aber auch von Doppelhäusern, könnte hierzu einen Beitrag leisten. Sofern jedoch alternativ zu diesen Bauformen freistehende Einfamilienhäuser zulässig sind, werden diese sich auf dem Markt erfahrungsgemäß durchsetzen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Einwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planungen sehen vor, am Ortsrand von Bohlsbach die bestehende Bebauung zu ergänzen. Hierfür werden Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Die gewachsene dörfliche Struktur von Bohlsbach soll dabei harmonisch weiterentwickelt werden, so dass keine dichte Reihenhaussiedlung zulässig sein soll, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Vielmehr wurde versucht, durch eine zulässige Zweigeschossigkeit der Gebäude innerhalb der Einfamilien- und Doppelhäuser eine Verdichtung zu ermöglichen, indem Einliegerwohnungen möglich sind. Dies entspricht auch stark der aktuellen Nachfrage, nach der Häuser oder Doppelhäuser gewünscht sind, die heute große Wohnungen bieten, die später dann geteilt werden können, so dass langfristig eine flexible Nutzung der Bebauung möglich ist. Eine weitere Verdichtung wird dementsprechend nicht zugelassen.

6.2.5 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Schreiben vom 27.03.2017
- Polizeipräsidium Offenburg, Führungs- und Einsatzstab – Verkehr, Schreiben vom 27.03.2017
- Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 17.03.2017
- Netze Mittelbaden GmbH, Schreiben vom 21.03.2017
- Terranets bw GmbH, Email vom 21.03.2017
- bnNETZE GmbH, Schreiben vom 22.03.2017
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 22.03.2017
- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 05.04.2017
- Netze BW GmbH, Schreiben vom 30.03.2017
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 27.04.2017
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, Schreiben vom 27.04.2017
- Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG), Schreiben vom 19.04.2017

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

067/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.05.2017
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich der Okenstraße" in Bohlsbach -
Satzungsbeschluss

- EnBW Regional AG, Email vom 30.03.2017

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Gewässer
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation
- Ortenau S-Bahn GmbH (OSB)
- Handwerkskammer Freiburg
- Handelsverband Südbaden e.V.
- CSG GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg

7. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Planänderung führen würden, kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat wird über die Vorlage beraten. Das Ergebnis wird in der Sitzung des Planungsausschusses mitgeteilt.

Anlagen:

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

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