

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

- 
1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	11.12.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	18.12.2017	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplans Nr. 5 „Süd III“ in Bohlsbach mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Süd III“ in Bohlsbach wurde eingeleitet, um die Entwicklung eines Seniorenzentrums mit betreutem Wohnen zu ermöglichen. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd III“ wurde am 09.05.2016 vom Gemeinderat gefasst (vgl. Vorlage 010/16).

Das Wettbewerbsverfahren des Paul-Gerhardt-Werks e.V. als kooperatives Dialogverfahren dauerte von März 2016 bis November 2016. Sowohl Vertreter der Verwaltung als auch des Gemeinderates wurden im Rahmen der Preisgerichtssitzung in das Verfahren eingebunden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Süd III“ eingegangenen Anregungen und deren Abwägungsvorschläge durch die Verwaltung wurden in Vorlage 60/17 dargelegt. In der Ortschaftsratsitzung am 13.12.2016 wurde öffentlich über das Vorhaben durch den Vorhabenträger informiert.

Die im Rahmen der förmlichen Offenlage und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 31.07.2017 bis 15.09.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Süd III“ eingegangenen Anregungen und deren Abwägungsvorschläge durch die Verwaltung werden nachfolgend (vgl. Kapitel 6) behandelt und abgewogen.

### 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 von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

### 3. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Das Paul-Gerhardt-Werk e.V (PGW) beabsichtigt, auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1976/1 und 1981 (siehe Anlage 1) ein Seniorenzentrum zu errichten. Ein ursprünglich durch die Gemibau geplantes ergänzendes betreutes Wohnen wird nun durch das PGW selbst umgesetzt. Das hierfür vorgesehene, westliche Grundstück wurde bereits von der Gemibau an das PGW verkauft. Um diese Nutzungen zu realisieren und ungenutzte Flächen einer Bebauung zuzuführen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Hierfür wurde am 09.05.2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst (vgl. Drucksache 010/16).

Die Gemibau und das Paul-Gerhardt-Werk e.V. haben einen Wettbewerb in Form eines kooperativen Dialogverfahrens für die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen durchgeführt. Der Wettbewerb umfasste einen Realisierungsteil (Seniorenzentrum) und einen Ideenteil (betreutes Wohnen). Zwei bearbeitende Arbeitsgruppen lagen mit ihren Entwürfen qualitativ gleichauf. Das Paul-Gerhardt-Werk e.V. hat die Arbeitsgemeinschaft FWD Hausbau- und Grundstücksgesellschaft, Dossenheim, mit der Werkgruppe Lahr Architektenpartnerschaft, Lahr, beauftragt, das Vorhaben zu realisieren. Das Seniorenzentrum wurde in der Vorlage 010/16, Kapitel 6, beschrieben.

Die bisher als Spielplatz festgesetzte Fläche, die bisher noch nicht realisiert wurde, kann aufgrund eines nicht mehr notwendigen Realisierungserfordernisses als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Nähere Informationen zum städtebaulichen Konzept und dem Wettbewerbsergebnis sind der Vorlage 060/17 zu entnehmen.

### 4. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung, Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplan „Süd III“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren geändert. Für den Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 1976, 1976/2, 1976/3, 1976/4, 1976/5, 1976/6, 1976/7, 2000/1, 2000/2, 2000/5 und 2220 wird die bisherige Planung grundsätzlich beibehalten und orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Für die Flurstücke 1976/1, 1981 und 1976/8 werden neue Festsetzungen getroffen. Dieser Bereich wurde aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Das gesamte Gebiet wird als Wohngebiet festgesetzt. Die bebaubaren Flächen ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept. Es ergeben sich Regelungen zu den im Wohngebiet zulässigen Nutzungen. Läden, Anlagen für sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

Die festgesetzten Gebäudehöhen und Geschossezahlen sind abgesehen von dem westlich gelegenen Gebäude aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Die festgesetzte Dachform wurde ebenfalls aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Eine Dachbegrünung ist festgesetzt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind genauer in der Begründung (Anlage 5) dargestellt.

## 5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

27.04.2016	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
09.05.2016	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
07.11.2016-09.12.2016	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
30.01.2017	Bericht im Planungsausschuss zum Ergebnis des konkurrierenden Verfahrens für das Seniorenzentrum
10.07.2017	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
24.07.2017	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
31.07. – 15.09.2017	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

## 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 im Zeitraum vom 31.07.-15.09.2017 zum Entwurf des Bebauungsplans „Süd III“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

## 6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

6.1.1 [REDACTED], Bühlerfeldstr. [REDACTED], 77652 Offenburg  
[REDACTED], Bühlerfeldstr. [REDACTED], 77652 Offenburg  
Schreiben vom 23.08.2017

*Wir widersprechen fristgerecht der Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Süd III" Gemarkung Bohlsbach nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Als direkte Anwohner in der Bühlerfeldstr. [REDACTED], 77652 Offenburg sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:*

*1. Der Bebauungsplan soll aufgrund von dem neuen Bauvorhaben - Neubau eines Seniorenzentrums - geändert werden. Das Bauvorhaben ist mit den aktuell geltenden Vorschriften nicht vereinbar. Die aktuelle Bauverordnung wurde nicht beachtet. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Gewerbebetrieb bzw. Mischgebiet. Dort sollen nicht nur Mitarbeiter beschäftigt werden, sondern der Betrieb wird regelmäßig auch von Besuchern und Kunden aufgesucht werden. Hinzu kommt, dass der Betrieb mit entsprechenden Warenein- und -ausgängen verbunden sein wird. Das Gebiet, in dem das Bauvorhaben realisiert werden soll, ist ein reines Wohngebiet. Durch den Betrieb würde sich das Gebiet jedoch in ein Mischgebiet wandeln. Der Gebietsgewährleistungsanspruch würde insofern durch das Bauvorhaben nicht mehr erfüllt. Die klare Trennung zwischen Wohnen und dem Gewerbe wäre nicht mehr gegeben. Dies würde das angrenzende Wohnen hochgradig beeinträchtigen.*

*2. Die geplante Bebauung ist zu massiv und zu viel. Das überdimensionale Bauvorhaben ist auf einer begrenzten Fläche mit zahlreichen hohen 3-stöckigen Häuserblocks zu dicht. Sie passt so nicht in den Ortsteil. Die ursprüngliche kleinteilige aus Doppel- und Reihenhäusern im allgemeinen Wohngebiet umgeben von privaten Freiflächen vorgegebene Bebauung würde im vorliegenden Plan einer massiven und dichten Bebauung mit mehreren großen Baukörpern weichen. Hier ist keine harmonische Gestaltung mehr gegeben und die derzeitige städtebauliche Struktur wird überprägt. Die Anpassung an die angrenzende Bebauungsstruktur ist nicht mehr gegeben. Die niedrige dörfliche Bebauung wird komplett überplant und der ursprüngliche Charakter, der durch den jetzigen Bebauungsplan (kleinteilige, dichte Bebauung mit Doppel und Reihenhäusern) erhalten werden sollte, geht damit verloren. Von einer harmonischen Gestaltung und lockeren Bebauung kann keine Rede mehr sein.*

*3. Die Bebauung stellt keine "Ortsabrundung" dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung des danach bebauten Ortsbereiches. Im Entwurf zur Änderung der Bebauung ist bereits die Rede von Zusatzangeboten und begleitenden Dienstleistungen. Die Werte der Grundflächenzahl sind viel höher als die umgebende*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

*Bebauung und die Höhe der Bebauung ist damit nicht gering. Die hohe Dichte bei der Bebauung ist bereits erreicht. Siehe auch Punkt 2.*

*4. Außerdem würde eine weitere Lärmbelästigung durch diesen gemischten Betrieb hinzukommen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bühlerfeldstraße bestehen Gewerbebetriebe (im bereits bestehenden Gewerbegebiet), die ohnehin für eine enorme Lärmbelästigung sorgen. Durch dieses außerordentlich große Bauvorhaben würde eine weitere noch höhere Lärmbelästigung hinzukommen. In dem Begründungsentwurf zur Bebauungsänderung ist unabhängig davon schon die Rede von "einem belebten Zentrum". Die vor allem an Sonntagen (Besuchstage) zu zusätzlicher Lärmbelästigung führen würden. Die Sonntagsruhe wäre nicht mehr gegeben.*

*5. Im Bereich Nebenanlagen wie Müllbehälterauffstellflächen sind diese, laut der Erklärung, im gesamten Plangebiet zulässig und könnten frei angeordnet werden. Somit kann von dem Investor frei entschieden werden wo diese platziert werden. Bei der hochgradigen Dimension des Bauvorhabens würde sehr viel Müll anfallen und dies würde zu einem weiteren Nachteil wie z.B. Geruchsbelästigung führen.*

*6. Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors. Das beschleunigte Verfahren verzichtet komplett auf eine Umweltprüfung. Diese wäre hier jedoch notwendig, da in den vergangenen Jahren im dem Bereich der Freifläche sich doch einige Tierarten angesiedelt haben. Es haben sich dort z.B. viele Eidechsen, Heuschrecken und Grillen angesiedelt, vor allem die Grillen hört man jede Nacht. Sicherlich sind da auch geschützte Arten dabei. Ohne eine Umweltprüfung kann jedoch nicht festgestellt werden, ob nicht doch geschützte Arten vorhanden sind. Es wird gebeten, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes und Bauvorhaben zu berücksichtigen. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist ein starker Eingriff in die Schutzgüter und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Umwelt zu erwarten.*

*Aus den oben angeführten Gründen fühlen wir uns bei diesem Vorhaben in unseren Rechten verletzt und in unseren Interessen sehr benachteiligt. Unsere Einwendungen erfolgen in der Erwartung, dass unsere Rechte mitberücksichtigt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, somit wird im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderung vorgenommen. Senioren- und Pflegeheime sind wie andere soziale, gesundheitliche, kirchliche oder kulturelle Nutzungen gemäß der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten generell zulässig. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete in nicht verträglicher Weise ist dementsprechend nicht zu erwarten.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

2. Das Plangebiet befindet sich städtebaulich in einer spannungsreichen Lage von Bohlsbach, im Übergangsbereich zwischen den dörflichen Strukturen entlang der Okenstraße und der teilweise sehr hohen Bebauung entlang der Bühlerfeldstraße mit Gebäuden mit 12 Geschossen in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Ortsentwicklungskonzept Bohlsbach aus 2010 schlägt für diese Grundstücke eine maximal 4-geschossige Bebauung vor. Um diesem Spannungsfeld eine angemessene Architektur entgegenzustellen und die neue Nutzung in den städtebaulichen Kontext zu integrieren, wurden im Rahmen eines Wettbewerbs von verschiedenen Architekten Lösungsvorschläge erarbeitet, die durch eine fachkundige Jury bewertet wurden. Der ausgewählte Entwurf schafft einen Übergang zwischen der hohen Bebauung im Norden und Westen sowie der eher niedrigen, dörflichen Struktur im Osten, so dass ein Übergang geschaffen wird, der beide Strukturen miteinander verbindet und zwischen ihnen vermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dichtewerte (zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) orientieren sich dabei an den oberen Werten, die die Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet definiert. Sie liegen zwar leicht über den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan, aber dieser stammt aus dem Jahre 1990. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der veränderten Sensibilität im Umgang mit der knappen Ressource Boden möchte die Stadt Offenburg diese Dichtewerte umsetzen, um die Inanspruchnahme von Flächen zu minimieren.
3. Das Plangebiet umfasst eine Fläche, für die bereits seit langem Baurecht besteht, und die auch auf mehreren Seiten schon von Bebauung umgeben ist. Eine darüber hinausgehende „Ausweitung des bebauten Ortsbereichs“ ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Sie würde die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans erfordern und wäre dann in diesem Verfahren zu erörtern. Nach heutigem Stand ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans in diesem Bereich nicht beabsichtigt.  
Wenn in der Begründung davon gesprochen wird, dass eine Ansiedlung weiterer Dienstleister möglich ist, so bezieht sich dies auf die Erweiterung der Nutzungen, nicht auf weitere bauliche Anlagen. Diese Nutzungen sind innerhalb der definierten Bebaubarkeit sowie der Vorgaben der Baunutzungsverordnung zulässig, so dass Beeinträchtigungen der Umgebung über das für Wohngebiete übliche Maß nicht zu erwarten sind.  
Hinsichtlich der Dichte (Grundflächenzahl) siehe Punkt 2.
4. Die Beeinträchtigung der umgebenden Wohngebiete in nicht verträglicher Weise durch Lärm ist nicht zu befürchten, da die Art der baulichen Nutzung und damit die Zulässigkeit von Nutzungen nicht verändert werden. In einer schalltechnischen Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der nun vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans geprüft, ob durch die Anlieferung oder den zu erwartenden Besucherverkehr eines Seniorenzentrums entsprechende maßgebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Diese schalltechnische Untersuchung sowie die entsprechende Ergänzung lagen den Unterlagen zur Offenlage bei. Sie

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

kommt zu dem Ergebnis, dass eine nicht verträgliche Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung nicht zu befürchten ist. Beeinträchtigungen aus dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet sind ebenfalls planungsrechtlich ausgeschlossen, da in den dort geltenden Bebauungsvorschriften definiert ist, dass nur Betriebe zulässig sind, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, d.h. dass die zulässigen Werte an der Wohnnutzung nördlich der Bühlerfeldstraße einzuhalten sind.

5. In den örtlichen Bauvorschriften wird definiert, dass Müllbehälterstandorte so anzulegen sind, dass keine Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind. Es ist festgelegt, dass sie von den öffentlichen Wegen und privaten Erschließungswegen nicht einsehbar sind oder baulich abzuschirmen sind. Die hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen sind in der Planzeichnung räumlich begrenzt durch eine rote gestrichelte Linie mit der Bezeichnung Na. Sie befinden sich nicht entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Einwender, sondern nordwestlich der Baugrenze für das Hauptgebäude. Die Müllauffstellflächen hingegen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Dies sind jedoch die Flächen, auf denen die Müllcontainer für den Tag der Abholung bereitgestellt werden, d.h. sie sind zweckmäßig entlang der Bühlerfeldstraße anzulegen, werden jedoch nur sehr kurzfristig genutzt, so dass keine nicht vertretbaren Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind.
6. Das beschleunigte Verfahren wurde vom Gesetzgeber eingeführt, um die Innenentwicklung gegenüber der Neuinanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen im Außenbereich zu stärken. Der Verzicht auf eine formale Umweltprüfung bedeutet jedoch nicht, dass die Belange von Natur und Umwelt nicht berücksichtigt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die verschiedenen Schutzgüter sehr detailliert eingegangen, es werden die Auswirkungen der Planungen beschrieben (auch bezogen auf das bestehende Planungsrecht) und entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen definiert. So werden die Belange von Natur und Umwelt bei den Planungen berücksichtigt und im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht deutlich verbessert, da nun beispielsweise Dachbegrünungen und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgeschrieben sind, schädliche Materialien ausgeschlossen und umfangreiche Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets festgeschrieben werden. Auch die Belange des Artenschutzes wurden im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung aller relevanten Artengruppen bei den Planungen berücksichtigt und mit den zuständigen (Umwelt)Behörden abgestimmt. Es wurden dafür im Plangebiet die potenziell artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen erhoben. Nach Untersuchung der Fläche kann das Vorkommen artenschutzrelevanter Arten von Reptilien wie Zaun- oder Mauereidechse oder geschützter Falter nicht belegt werden. Mögliche Vorkommen von Heuschrecken oder Grillen unterliegen als Arten nicht dem europarechtlich geregeltem strengen Artenschutz. Trotz des Vorkommens von Vogel- und Fledermausarten kann durch gesetzeskonforme Umsetzung durch den Bauherrn sowie durch die Aufla-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

gen etwa für den Zeitraum der Bauflächenfreimachung sowie deren fachlicher Begutachtung vor der Räumung ausgeschlossen werden, dass für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Verstöße gegen die Artenschutzvorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes werden vermieden, indem die Räumung der Fläche nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt und hierbei (bei der Räumung u.a. des Totholzhaufens) fachkundlich versiertes Personal tätig ist. Dies ist Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können hierzu Auflagen erfolgen. In der Begründung des Bebauungsplans werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

Die vorliegende Planung ist so angelegt und wurde dahingehend im Zuge des Planungsprozesses optimiert, dass nicht vertretbare Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung über das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinaus nicht zu erwarten sind.

Die Einwendung wird insofern nicht berücksichtigt, als die bisherige Planung beibehalten wird.

## 6.1.2

Schreiben vom 09.08.2017

*Als ich mir den Bebauungsplan des Neubaus des Seniorenzentrums in der OV Bohlsbach angesehen habe, fiel mir auf, dass es in der Parkanlage einen Weg gibt, der direkt an unserem Garten vorbei geht. (Okenstr. [REDACTED]). Hierzu äußern mein Mann und ich hiermit den Wunsch, dass es in dieser Parkanlage keine Sitzgelegenheiten, wie beispielsweise Ruhebänke, direkt an der Grundstücksgrenze gibt.*

*Bitte geben Sie mir Rückmeldung, ob dieses Schreiben Sie erreicht hat.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die konkrete Gestaltung der Gärten auf den Privatgrundstücken mit dem Verlauf von Wegen und der Stellung von Bänken ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Als direkte Nachbarn werden die Angrenzer jedoch im Baugenehmigungsverfahren ebenfalls angehört und können dann auch die Pläne einsehen und gegebenenfalls Stellung nehmen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

## 6.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

### 6.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

Schreiben vom 14.09.2017

#### I. Vermessung und Flurneuordnung

*Keine Anregungen und Bedenken.*

#### II. Amt für Landwirtschaft

*Wir haben mit Schreiben vom 22.11.2016 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd III“ auf Gemarkung Bohlsbach Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir aufrecht.*

*Weitere Anregungen und Bedenken werden aus landwirtschaftlicher Sicht zu den vorgelegten Planunterlagen nicht vorgetragen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 22.11.2016 werden keine Bedenken oder Anregungen formuliert.

#### III. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

*Mit Änderung des Bebauungsplanes „Süd III“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der überplanten Fläche für Pflege bzw. betreutes Wohnen geschaffen werden.*

*Das als „Wohnen allgemein“ überplante Gebiet grenzt im Süden an die Gültigkeitsbereiche der Bebauungspläne „Holderstock“ und „Industriegebiet Nord“ der Gemarkung Offenburg. In diesen wurde jeweils die Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.*

*Dadurch ergibt sich eine Gemengelage. Den Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 BImSchG sehen wir daher als nicht erfüllt an.*

*In der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 werden für Pflegeanstalten Orientierungswerte von 35 bis 45 dB(A) nachts und 45 bis 65 dB(A) tags empfohlen. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) dagegen sieht für Pflegeanstalten Richtwerte von 45 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts vor. Die Schutzbedürftigkeit einer solchen Nutzung ist demnach als sehr hoch anzunehmen.*

*Das Vorhaben wurde in der schalltechnischen Prognose des Ingenieurbüros für technischen Umweltschutz Dröscher vom 02.05.2017 untersucht. Hierbei wurden vor allem die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung untersucht.*

*Für die Gewerbegebiete „Holderstock“ und „Industriegebiet Nord“ ergeben sich laut Aussage im Gutachten durch die Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ keine zusätzlichen Einschränkungen.*

*Bei Pflegeanstalten ist nicht auf die Gebietsausweisung, sondern auf die tatsächlich vorhandenen Gebäude abzustellen. Daher sind für die Richtwerte für Pflegeanstalten nach 6.1 TA-Lärm anzusetzen. Diese liegen bei 35 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

*Die Richtwerte für Pflegeanstalten liegen somit Tags um 10 und nachts um 5 dB(A) niedriger als die für allgemeine Wohngebiete.*

*Wir teilen deshalb die Einschätzung des Gutachters, dass sich für die angrenzenden Gewerbegebiete keine zusätzlichen Einschränkungen ergeben, nicht.*

*Die Einhaltung der Richtwerte für Pflegeanstalten kann im konkreten Bauvorhaben durch bauliche und organisatorische Maßnahmen gewährleistet werden. So kann durch die Gebäudeanordnung und die Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen im Gebäude wie etwa von Betriebsräumen, Aufenthaltsräumen oder Bereiche für weniger empfindlichere Nutzungsformen wie betreutes Wohnen erreicht werden, dass die Richtwerte für die Bereiche der Pflege eingehalten werden können.*

*Wir regen daher an, planungsrechtlich sicher zu stellen, dass sich durch Nutzungen im Plangebiet mit besonders hoher Schutzbedürftigkeit keine Einschränkungen für die Gewerbegebiete über die bereits erforderliche Einhaltung der Richtwerte im Plangebiet nach Nr. 6.1 e) TA-Lärm ergeben.*

## Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits bisher ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass die Art der baulichen Nutzung durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich nicht verändert wird. Die in den angesprochenen Bebauungsplänen gelegenen angrenzenden Gewerbegebiete sind bereits seit längerem durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt, so dass dort nur Betriebe zulässig sind, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, d.h. dass die zulässigen Werte an der Wohnnutzung nördlich der Bühlerfeldstraße einzuhalten sind.

Eine Beeinträchtigung der Gewerbetreibenden gegenüber der jetzigen Situation durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung ist daher nicht erkennbar.

Mit diesen Festsetzungen in den südlich angrenzenden Bebauungsplänen ist dem Trennungsgrundsatz § 50 BImSchG Rechnung getragen und er damit ausreichend berücksichtigt.

Die Ansiedlung eines Senioren- und/ oder Pflegeheims ist in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren ist jedoch im Rahmen des § 15 BauNVO zu prüfen, ob im Einzelfall bestimmte Vorkehrungen oder Auflagen erforderlich sind.

Unter dem Punkt „Hinweise“ im Schriftteil des Bebauungsplanes wird daher folgendes ergänzt: „Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den auf der Südseite der Bühlerfeldstraße befindlichen gewerblichen Nutzungen ist für Nutzungen, die sich im allgemeinen Wohngebiet ansiedeln und deren Schutzstatus nach TA Lärm höher einzustufen ist, als der für Wohnen, im Rahmen des Bauantrags sicher zu stellen, dass durch entsprechende bauliche oder organisatorische Maßnahmen der entsprechend höhere Schallschutz dauerhaft gewährleistet ist.“

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

Im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung wird dann von Seiten des Antragstellers sicher zu stellen sein, dass die Grenzwerte der TA Lärm entsprechend der tatsächlichen Nutzung eingehalten werden.

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, als ein ausdrücklicher Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **IV. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

*Der mit Schreiben vom 1. August 2017 übersandten 5. Bebauungsplanänderung kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. (s. Ziffer I. Abwasserbeseitigung). Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:*

### **I. Abwasserentsorgung**

1.

*Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können*

1.1

#### **Art der Vorgabe**

*Dem Bebauungsplan kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. Der Begründung des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass das geplante Seniorenzentrum nach Süden an die Bühlerfeldstraße angeschlossen werden soll.*

*Entsprechend uns vorliegender Planunterlagen aus dem Jahr 1978 bzw. nach Rücksprache mit dem Abwasserzweckverband, entwässert die Bühlerfeldstraße im Trennsystem.*

*Quer durch das Plangebiet verlaufen zentrale Versorgungsleitungen, unter anderem auch ein Mischwasserkanal, der in Richtung Süden durch das Industriegebiet in der Eckenerstraße weiter verläuft.*

*Gemäß Antragsunterlagen soll das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickert werden. Sofern eine Versickerung jedoch nachweislich nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser dem anstehenden Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.*

*Weitere Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (durchlässige Flächenbelege, Gründächer) werden in den Bebauungsplanunterlagen fixierend vorgegeben.*

*Nach Rücksprache mit Herrn Mößer vom Abwasserzweckverband Raum Offenburg (AZV), liegt dem Abwasserzweckverband wohl eine Entwässerungsplanung für das Seniorenzentrum vor. Dabei soll das Hauptgebäude, welches östlich des Plangebiets errichtet werden soll, über das Trennsystem in der Bühlerfeldstraße entwässert werden. Das kleinere Gebäude westlich des Hauptgebäudes soll jedoch an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, da die gegebenen Höhenverhältnisse einen Anschluss an die Trennkanalisation nicht ermöglichen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

*Eine Versickerung sei wohl auf Grund der örtlichen Gegebenheiten für das anfallende Niederschlagswasser des Seniorenzentrums nicht möglich.*

*Da gemäß AZV bereits ein Entwässerungskonzept vorliegt und diese uns vom AZV telefonisch übermittelte Planung sich aus den Angaben der Bebauungsplanunterlagen nicht ableiten lassen, können wir dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form noch nicht zustimmen.*

*Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das beabsichtigte Entwässerungskonzept bereits im Bebauungsplan schon ausreichend konkret darzustellen und im Festsetzungsteil gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren.*

*Dabei möchten wir besonders darauf hinweisen, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wir bitten daher den Bebauungsplan an das geplante Entwässerungskonzept des Seniorenzentrums anzupassen. Vor allem zum Thema Versickerung sowie zum Thema Anschluss an die Misch- bzw. Trennkanalisation sind konkrete Aussagen zu treffen.*

*Grundsätzlich verweisen wir auf die von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ sowie auf das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.*

## 1.2 Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB

§§ 10, 55, 60 Abs. 3 Satz 1 WHG

§§ 48, 93 WG

VO des Umweltministeriums Baden Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999

## 1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Keine

## II.

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

*Hinweis:*

*Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

*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:

Zwischenzeitlich wurde für das Projekt ein konkretes Konzept für die Entwässerung sowie den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt, die getroffenen Festsetzungen hingegen bleiben unverändert, da sie das Planungsziel hinreichend definieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Merkblattes „Bauleitplanung“ wurden im Zuge der der konkreten Planung in dem sinnvoll möglichen Umfang berücksichtigt. Der Bebauungsplan soll im nächsten Schritt zur Satzung beschlossen werden. Über die Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Ergebnismitteilung informiert.

## **V. Gesundheitsamt**

*Wir verweisen auf die Stellungnahme vom Dezember 2016. Weitere Anregungen und Bedenken sind aus Sicht des Gesundheitsamtes nicht vorzubringen.*

## Stellungnahme der Verwaltung:

In der Stellungnahme vom Dezember 2016 wurde auf die möglichen Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbe südlich der Bühlerfeldstraße und der geplanten Nutzung hingewiesen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass die Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich nicht verändert wird. Die in den Bebauungsplänen südlich der Bühlerfeldstraße gelegenen Gewerbegebiete sind bereits durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt, so dass dort nur Betriebe zulässig sind, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Eine Beeinträchtigung der Gewebetreibenden gegenüber der jetzigen Situation durch die Bebauungsplanänderung ist daher nicht zu besorgen.

Die Ansiedlung eines Senioren- und/ oder Pflegeheims ist in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren ist jedoch im Rahmen des § 15 BauNVO zu prüfen, ob im Einzelfall bestimmte Vorkehrungen oder Auflagen erforderlich sind.

Unter dem Punkt Hinweise in dem Schriftteil des Bebauungsplanes wird folgendes ergänzt: „Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der auf der Südseite der Bühlerfeldstraße befindlichen gewerblichen Nutzungen ist für Nutzungen, die sich im allgemeinen Wohngebiet ansiedeln und deren Schutzstatus nach TA Lärm höher ein-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

zustufen ist als der für Wohnen, im Rahmen des Bauantrags sicher zu stellen, dass durch entsprechende bauliche oder organisatorische Maßnahmen der entsprechend höhere Schallschutz dauerhaft gewährleistet ist.“

Im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung wird dann von Seiten des Antragstellers sicher zu stellen sein, dass die Grenzwerte der TALärm entsprechend der tatsächlichen Nutzung eingehalten werden.

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, als ein ausdrücklicher Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

## VI. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

*Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen unter Ziffer 3.6 – Hinweise berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

## 6.2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 25.08.2017

*Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.*

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 31-Pb4, Hans-Georg Basler vom 30.11.2016 Stellung genommen. Der Sachverhalt wurde damals von mir falsch zugeordnet.*

*In der Zwischenzeit wurden die erforderlichen Schritte zur Sicherung und Änderung der vorhandenen Telekommunikationslinien abgestimmt und eingeleitet.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung werden die notwendigen Maßnahmen abgestimmt und entsprechend gesichert.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

## 6.2.3 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 31.08.2017

*Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 1.8.2017 die Möglichkeit, in o.g. Bebauungsplanverfahren erneut Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist abschließend Folgendes zu äußern: Aufgrund der beigefügten Erläuterung der Verwaltung zu unserer Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung werden unsere damals geäußerten Bedenken zurückgestellt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

## 6.2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 17.08.2017

*3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken*

*Unter Verweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahme vom 06.12.2016 (2511//16-10885) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. In der genannten Stellungnahme wird auf die Beschaffenheit des Bodens eingegangen, ohne jedoch Bedenken und Anregungen zu formulieren. Ein entsprechender Hinweis zu den Untergrundverhältnissen / Geologie wurde zur Offenlage in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

## 6.2.5 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr

Schreiben vom 09.08.2017

*Zu o.g. Bebauungsplan haben wir bereits mit Schreiben vom 10.11.2016 Stellung genommen. Unsere damalige Stellungnahme gilt unverändert weiter.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. In der genannten Stellungnahme wurden keine Bedenken oder Anregungen formuliert.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

## 6.2.6 Abwasserzweckverband

Schreiben vom 07.08.2017

*Die im Rahmen der bisherigen Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband "Raum Offenburg" eingebrachten Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus Sicht des AZV "Raum Offenburg" sind damit die entwässerungstechnischen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

## 6.2.7 Offenburger Wasserversorgung

Schreiben vom 08.08.2017

*Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.11.2016.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der genannten Stellungnahme wurde auf vorhandene Leitungen hingewiesen. Diese wurden in die Planungen integriert, bzw. der Umgang mit ihnen im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung mit dem Netzbetreiber abgestimmt.

## 6.2.8 bnNetze

Schreiben vom 03.08.2017

*Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.11.2016.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. In der genannten Stellungnahme wird auf die gegebenenfalls mögliche Gasversorgung des Plangebiets eingegangen sowie auf die dann zu berücksichtigenden Regelungen. Dies ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und wird im konkreten Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

## 6.2.9 Netze Mittelbaden

Schreiben vom 05.09.2017

*Zur o. g. Bebauungsplanänderung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 17.11.2016.*

*Weitere Erkenntnisse liegen uns nicht vor.*

*Wir bitten darum am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die in der genannten Stellungnahme beschriebenen Leitungen wurden in die Planungen integriert und entsprechend gesichert.

Im nächsten Schritt soll der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen werden, so dass eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht vorgesehen ist. Im Zuge der Ergebnismitteilung wird über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen informiert.

### **6.2.10 Handelsverband Südbaden e.V.**

Schreiben vom 05.09.2017

*Besten Dank für die Beteiligung. Im oben genannten Gebiet soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Daher sind die Belange des Handelsverbandes nicht tangiert.*

## Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

### **6.2.11 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz**

Schreiben vom 18.09.2017

*Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Abschätzung sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen, wenn die Baufeldräumung sowie die Gehölzrodungen in der Zeit von Oktober bis Februar vorgenommen werden. Im Ergebnis wird dieser Einschätzung zugestimmt.*

## Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

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

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

- Terranets bw GmbH, Schreiben vom 04.08.2017
- Unitymedia NRW GmbH, E-Mail vom 04.09.2017
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt, Schreiben vom 07.08.2017
- Polizeidirektion Offenburg, Sachgebiet Verkehr, E-Mail vom 10.08.2017
- DB Energie GmbH, E-Mail vom 11.08.2017
- Netze BW, E-Mail vom 16.08.2017
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 18.08.2017
- Südwestdeutsche Verkehrs-AG, Schreiben vom 28.08.2017

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

- Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg, Schreiben vom 29.08.2017
- Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr (Luftfahrtbehörde), Schreiben vom 31.08.2017

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt
- Handwerkskammer Freiburg
- CSG GmbH
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

## 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.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

11.12.2017	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
18.12.2017	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
im Anschluss	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Traeger, Dorit  
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:  
82-2384

Datum:  
10.10.2017

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,  
Satzungsbeschluss

---

## 8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat wurde über die Planung informiert. Über das Ergebnis der Ortschaftsratssitzung wird im Planungsausschuss mündlich berichtet.

### 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 je 1x im Originalmaßstab in Farbe.