

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
„Westlich der Okenstraße“**

**OFFENBURG - Bohlsbach**

**ZUSAMMENFASSENDER  
ERKLÄRUNG**

**STADT OFFENBURG  
JULI 2017  
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG  
301.3110.26.2-15**

## 1 ALLGEMEINES

Die Stadt Offenburg möchte entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie dem Baulandbericht 2010 im Ortsteil Bohlsbach ein neues Baugebiet entwickeln, um entsprechend der bestehenden Nachfrage neuen Wohnraum zu schaffen. Dementsprechend sollen auf einer etwa 1,45 ha großen Fläche 20 neue Bauplätze geschaffen werden, die mit Doppel- oder Einfamilienhäusern bebaut werden.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Westlich der Okenstraße“ treten mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 BauGB).

Gem. § 10 Abs. 4 BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
  - Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
  - geprüften Planungsalternativen
- zu erstellen.

## 2 VERFAHREN

24.10.2011	Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Westlich der Okenstraße“.
21.07. bis 22.08.2014	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
23.01. bis 24.02.2017	Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
16.3. bis 28.4.2017	Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
02.05. bis 02.06.2017	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3a BauGB
24.07.2017	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Westlich der Okenstraße“ gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung

### 3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Boden	Durch die Erhöhung der Flächenversiegelung ergibt sich ein Ausgleichsdefizit, das aber schutzgutübergreifend kompensiert wird. Ein funktionaler Ausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktion innerhalb der geplanten Bebauung ist aufgrund der Intensität der Flächenbeanspruchung nicht möglich. Da Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Boden nicht gefunden werden konnten, erfolgt eine schutzgutübergreifende Kompensation durch Ausdehnung der Kompensationsmaßnahme für „Tiere und Pflanzen“.
Grundwasser	Für das Schutzgut "Wasser" ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser bedeutsam. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich, so dass das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verzögert in den nördlich des Plangebiets verlaufenden Mur-Graben abgeleitet wird.
Klima/Luft	Aufgrund der geringen Flächengröße des Baugebietes im Verhältnis zur angrenzenden Offenfläche kann die klimatische bzw. lufthygienische Bedeutung des Gebietes als untergeordnet beurteilt werden.
Mensch	Nördlich des Plangebiets liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Emissionen bei der Planung zu berücksichtigen sind. Eine entsprechende Geruchsemissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte eingehalten werden, so dass keine negativen Auswirkungen auf Menschen zu erwarten sind.
Arten und Biotope	Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von ca. 1,6 ha Biotopflächen unterschiedlicher Bewertung. Darüber hinaus besteht die Gefahr baubedingter Störungen und Teillebensraumverlusten von Vögeln und Fledermäusen. Durch entsprechende interne und externe Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.
Landschaftsbild und Erholung	Die geplante Bebauung erweitert die bestehende Bebauung von Bohlsbach harmonisch. Darüber hinaus werden umfangreiche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets in den Bebauungsplan aufgenommen.
Kultur und sonstige Sachgüter	Entfällt.

#### 4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen für die Zugänge zum Haus ermöglicht nur wartungsintensive Gestaltungen.	Durch diese Festsetzung wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Versiegelung minimiert. Darüber hinaus sind auch Pflastersteine mit Fugen zulässig, die nicht wartungsintensiv sind.
Die Festsetzung zur Angleichung der Dachneigung bei Doppelhäusern ist widersprüchlich.	Die Festsetzung 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.
Einfriedungen von nur 0,8 m ermöglichen keine angemessene Abgrenzung der privaten Freiflächen gegenüber der Öffentlichkeit.	Aus städtebaulichen (Vermeidung tunnelartiger Straßen, Entwicklung von belebten Wohnhöfen), verkehrlichen (Verbesserung der Sichtverhältnisse) und sozialen Gründen (angemessene soziale Kontrolle, belebter Straßenraum, Gemeinschaftsleben) wurde festgesetzt, dass zu der öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen nur 0,8 m hoch sein dürfen. Entlang privater Grenzen dürfen Einfriedungen deutlich höher sein, so dass eine angemessene Abgrenzung der privaten Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen möglich ist.
Für einen konkreten Fall ist die Stellung des Baufensters zu überprüfen, um das Abstellen von 2 Autos vor dem Haus zu ermöglichen.	Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist möglich, eine Vergrößerung / Verschiebung des Baufensters wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.
Die Lage der Regenrinne solle mittig der Verkehrsfläche liegen.	Die Lage der Regenrinne basiert auf dem erarbeiteten Entwässerungskonzept und hängt maßgeblich mit der Geländeneigung zusammen.
Die Festsetzungen zur Verortung der baulichen Anlagen sind zu eng, die individuelle Bebaubarkeit der Grundstücke ist zu weit eingeschränkt.	Die Baufenster wurden entsprechend dem städtebaulichen Ziel Wohnhöfe zu errichten optimiert. Darüber hinaus können so die rückwärtigen Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden, so dass die Qualität dieser Freiflächen erhöht wird.
Das Volumen für zulässige Nebenanlagen ist zu gering bemessen.	Nur das Volumen der in den Gartenbereichen verorteten Nebenanlagen ist beschränkt, um hier die Flächen entsprechend frei zu halten. Größere Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig.

<p>Durch die Umsetzung der Planung geht wertvolle landwirtschaftliche Fläche verloren. Von einer Bepflanzung der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen soll abgesehen werden, da dies auch eine Beeinträchtigung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen darstellt, z.B. durch Nährstoffentzug und Schattenwurf durch Bäume und Sträucher.</p> <p>Es sollen landwirtschaftliche Ersatzflächen bereitgestellt werden, da dies die wichtigste Grundlage für einen landwirtschaftlichen Betrieb darstellt.</p>	<p>Einige Flurstücke, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, werden unmittelbar durch das Baugebiet beansprucht. Die Bepflanzung der externen Ausgleichsflächen wird so gering wie möglich gehalten und möglichst weit entfernt von den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p> <p>Bei der Stadt Offenburg stehen leider keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Bohlsbach und Umgebung zur Pacht zur Verfügung.</p>
<p>Angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb (200 m Entfernung zum Planungsgebiet)</p>	
<p>Das Fahren der Gülle sowie das Güllerühren wurden im Gutachten nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Die Emissionen durch das Aufrühren der Gülle an der Hofstelle wurden im Gutachten berücksichtigt. In der Begründung und Auslegungshinweise zur Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) wird festgelegt, dass die Beurteilung von Güllegerüchen bei der Bewertung der Gesamtbelastung im Rahmen der Regelfallbeurteilung nicht erforderlich ist. 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 übertragbar. Die bestehende und die geplante Bebauung müssten somit denselben Transporten ausgesetzt sein. Eine Verschlechterung der betrieblichen Situation durch die Planungen ist demnach nicht offensichtlich.</p>
<p>Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes werden eingeschränkt. Durch die heranrückende Bebauung kommt es zu Konflikten.</p>	<p>Um dem Betrieb Freiheiten in seiner zukünftigen Planung offenzuhalten, wurde bei einem gemeinsamen Termin besprochen, zwei Lagevarianten einer möglichen Erweiterung zu betrachten. Im Gutachten wurde demnach das Entwicklungspotenzial berücksichtigt.</p>
<p>Die Berechnungen basieren nur auf fiktiven Daten und nicht auf der tatsächlichen Nutzung.</p>	<p>Die Berechnungen basieren auf umfangreichen Bestandserhebungen sowie Abstimmungen mit dem betroffenen Landwirt.</p>
<p>Im Gutachten genannte Normen und Richtlinien wurden nicht ausgelegt.</p>	<p>Der Umweltbericht zum Bebauungsplan stellt die Ergebnisse der Geruchsemissionsprognose dar, sie selbst war nicht Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Eine Rechtspflicht, dem Gutach-</p>

	ten zu Grunde liegende Normen, Richtlinien u.ä. öffentlich auszulegen, besteht nicht.
Das genutzte Programm für die Ausbreitungsmodellierung ist nicht ausreichend dargestellt, die Ergebnisse demnach nicht nachvollziehbar.	Im Geruchsgutachten ist aufgeführt, 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.

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

## 5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Es werden landwirtschaftlich hochwertige Flächen in Anspruch genommen, der Verlust ist angemessen in die Abwägung einzustellen.	Die Abwägung wurde entsprechend ergänzt, so werden im Umweltbericht nun die Belange der Landwirtschaft umfangreich dargestellt.
Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Immissionsschutzstreifen einzuhalten.	Dieser wurde in den Planungen berücksichtigt.
Durch die Planung entsteht ein Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter.	Entsprechende interne und externe Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Planungen aufgenommen und entsprechend gesichert.
Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen.	Die notwendigen Maßnahmen zum Artenschutz wurden in die Planungen integriert.
Die Belange der Abfallwirtschaft sind bei den Planungen zu berücksichtigen. Die zukünftigen Bewohner sind frühzeitig hinreichend zu informieren.	Die Planungen wurden unter Einbeziehung der zukünftigen Bewohner präzisiert. Es werden Sammelstellen für den Abfall an geeigneten Standorten dargestellt.
Das neue Baugebiet schließt unmittelbar nördlich an den historischen Ortskern von Bohlsbach an, ein Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden ermöglicht weiterhin die Ablesbarkeit des historischen Ortsrandes.	Von Westen wird eine Grünfläche zwischen die neue und die alte Bebauung eingeschoben, diese ist von der Okenstraße (Osten) jedoch kaum wahrnehmbar. Aufgrund der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll auf ein deutliches Abrücken des neuen Wohngebiets jedoch verzichtet werden.
Angrenzende Oberflächengewässer sind in den Planungen zu berücksichtigen, Gewässerrandstreifen sind notwendig.	Die Planungen wurden entsprechend überarbeitet.

<p>Konkrete Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers sind notwendig.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen wurden ergänzt.</p>
<p>Ein umfängliches Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Die Vereinbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen und den Anlagen zur Regenwasserrückhaltung ist zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Planungen wurden konkretisiert, ein umfangreiches Entwässerungskonzept wurde in die Planungen aufgenommen, die Festsetzungen entsprechend abgestimmt. Eine explizite Sicherung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung ist nicht notwendig, da alle dafür benötigten Flächen im öffentlichen Eigentum sind und bleiben.</p>
<p>Die Ortsrandeingrünung sollte ökologische Funktionen übernehmen und entsprechend gestaltet sein.</p>	<p>Die Planungen wurden dahingehend überarbeitet.</p>
<p>Die Planungen stehen nicht im Einklang mit den klimapolitischen Zielen der Stadt Offenburg sowie dem Ziel des Flächensparens.</p>	<p>Die Planungen wurden optimiert, verschiedene Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz wurden, basierend auf den gesetzlichen Grundlagen, in die Planungen aufgenommen. Die gewachsene dörfliche Struktur von Bohlsbach soll harmonisch weiterentwickelt werden. Es wurde versucht, durch eine zulässige Zweigeschossigkeit der Gebäude innerhalb der Einfamilien- und Doppelhäuser eine Verdichtung zu ermöglichen, indem Einliegerwohnungen möglich sind. Eine weitere Verdichtung wird dementsprechend nicht zugelassen.</p>
<p>Das Plangebiet rückt an einen landwirtschaftlichen Betrieb heran, die erstellte Prognose stammt aus dem Jahr 2013, die Grundlagen sollten gegebenenfalls aktualisiert werden.</p>	<p>Die Geruchsimmissionsprognose berücksichtigte alle zulässigen Emissionsquellen, weit mehr als damals realisiert waren. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich über das zulässige Maß hinaus weitere Emissionsquellen angesiedelt hätten.</p>

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

## 6 PLANUNGALTERNATIVEN

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde in den 2000er Jahren fortgeschrieben (wirksam seit 2009). Daran anschließend wurde im Rahmen der Offenburger Baulandpolitik im Baulandbericht 2010 eine Prioritätenliste erarbeitet, in der die unterschiedlichen Entwicklungsflächen mit ihren Potenzialen dargestellt und bezüglich ihrer Realisierbarkeit unter den verschiedenen Gesichtspunkten bewertet wurden. Die Entwicklungsfläche des Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“ wurde als eine von drei Flächen im Ortsteil Bohlsbach dargestellt. Auf der im Jahre 2010 durch den Gemeinderat verabschiedeten Vorschlagsliste für 2010-2015 wird das Vorhaben definiert als eine Entwicklung mit kurz- bis mittelfristigem Zeithorizont. Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche soll nun umgesetzt werden, um den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken und ein angemessenes Angebot an Bauland im Ortsteil Bohlsbach zu schaffen. Folgerichtig wurde das Be-

bauungsplanverfahren begonnen, Planungsalternativen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht untersucht.

Offenburg, den 25.01.2018



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Leon Feuerlein  
Leiter der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltur

Der Planverfasser