

Markt Offingen



N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche

Sitzung des Marktgemeinderates Offingen

am **02.06.2020** von 18:00 Uhr bis 19:50 Uhr
im Sitzungssaal der Mindelhalle Offingen

Offingen, 17.06.2020

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Thomas Wörz

Mitglieder:

Zweiter Bürgermeister Herr Florian Hauptelshofer

Dritte Bürgermeisterin Frau Maria-Luise Eberle

Herr Georg Bader

Frau Monika Bender

Herr Karsten Feil

Herr Karl Krupka

Herr Daniel Mayer

Herr Dr. Frank Reuther

Herr Thomas Rohrhirsch

Herr Kurt Schweizer

Frau Monika Schweizer

Herr Michael Süß

Frau Katja Vielweib

Herr Christian Zahler

Herr Dr. Rüdiger Zischak

ab TOP 6.1 (19:24 Uhr)

Entschuldigt abwesend:

Frau Luise Bader

Urlaub

Ferner waren anwesend:

Herr Ingo Blatter

zu TOP 6

Protokollführerin:

Baur Manuela

Die Zahl der Marktgemeinderatsmitglieder einschließlich Ersten Bürgermeister beträgt: 17

Die Marktgemeinderatsmitglieder wurden am 26.05.2020 schriftlich unter Angabe der Tagesordnung ordnungsgemäß geladen.

Der Bürgermeister stellt die Beschlussfähigkeit im Sinne des Art. 47 Abs. 2 GO fest und eröffnet die Sitzung.

Bürger fragen

Aus den Reihen der anwesenden Bürgerschaft ergeben folgende Anregungen und Nachfragen:

Aussichtsturm:

Auf Nachfrage erläutert der Vorsitzende, dass eine Erhöhung des Aussichtsturmes im Rahmen der Sanierung bzw. Neuerrichtung bisher nicht vorgesehen ist.

Mindelstrand:

Es wird darum gebeten, dass der dem Mindelstrand gegenüberliegende Uferabschnitt durch den Bauhof gemäht wird. Dies würde erheblich zu einem anschaulicheren Umfeld beitragen. Der Vorsitzende erläutert, dass hier die Flussmeisterei zuständig ist und mit dieser bezüglich den gewünschten Mäharbeiten Kontakt aufgenommen wird.

TOP Tagesordnung öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 04.05.2020
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Flur-Nr. 1061, Gemarkung Offingen, Hinter den Gärten in 89362 Offingen
 - 3.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines 8 Mehrfamilienhauses auf Flur-Nr. 485, Gemarkung Offingen, Anton-Günther-Str. 22, 89362 Offingen
4. Bekanntgabe der im Freistellungsverfahren vorgelegten Anträge
 - 4.1 Neubau eines Doppelhauses mit zwei Carports und zwei Stellplätzen auf Flur-Nr. 1142, Gemarkung Offingen, Hinter den Gärten 4 in 89362 Offingen
 - 4.2 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Carports und 6 Stellplätzen auf Flur-Nr. 1142, Gemarkung Offingen, Hinter den Gärten 4, 89362 Offingen
5. Bauanträge
 - 5.1 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen an ein bestehendes Wohnhaus auf Flur-Nr. 696/2, Gemarkung Offingen, Lüßhofstr. 18, 89362 Offingen
6. Bebauungsplan "Ermle IV"
 - 6.1 Bebauungsplan "Ermle IV" - Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen
 - 6.2 Bebauungsplan "Ermle IV" - Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB
7. Sonstiges
 - 7.1 Sonstiges; Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Offingen
 - 7.2 Sonstiges; Appell an Hundehalter
 - 7.3 Sonstiges; Illegale Müllablagerungen auf Flur-Nr. 980, Gemarkung Offingen

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 04.05.2020

Sachverhalt:

Gegen die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 04.05.2020 werden Einwände nicht erhoben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Offingen genehmigt die Niederschrift vom 04.05.2020.

Abstimmungsergebnis:

5:0

2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

Sachverhalt:

Nichtöffentliche MGR-Sitzung vom 04.05.2020:

- Festsetzung der Dienstaufwandsentschädigung des Ersten Bürgermeisters, gem. Art. 46 Abs. 2 i.V. Anlage 2 KWBG; Reisekostenpauschale
- Festsetzung der Aufwandsentschädigungen der 2. und 3. Bürgermeister/in sowie der Referenten; Festlegung der Vertretungspauschale
- Nebentätigkeit des Ersten Bürgermeisters

3. Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Flur-Nr. 1061, Gemarkung Offingen, Hinter den Gärten in 89362 Offingen

Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage ging am 13.05.2020 bei der Verwaltung ein. Für das obengenannte Grundstück gilt kein Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit Garage (siehe Lageplan) auf östlicher Seite des Grundstückes. Das Grundstück ist über die Straße „Hinter den Gärten“ erschlossen. Der Schmutz- und Regenwasserkanal müsste um mindestens 20 m verlängert werden. Die Wasserversorgung ist gegeben.

Bereits vor einigen Jahren wurde über die Bebauung dieses Gebietes mit dem zuständigen Landratsamt Günzburg beraten. Der Bauherr hat bereits im Jahr 2017 einen ähnlichen Antrag mit einer Bebauung weiter westlich auf dem Grundstück angefragt. Das Landratsamt Günzburg war der Auffassung dass es sich hier um Außenbereich handelt und eine Bebauung nur mit einem Bebauungsplan möglich ist. Der Markt Offingen lehnte die Bebauung damals mit der Begründung ab, dass ein Gesamtkonzept für diesen Bereich erforderlich sei.

Das jetzige Vorhaben steht einer Überplanung des gesamten Bereichs nicht entgegen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Offingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Flur-Nr. 1061, Gemarkung Offingen, Hinter den Gärten in 89362 Offingen.

Abstimmungsergebnis:

15:0

3.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines 8 Mehrfamilienhauses auf Flur-Nr. 485, Gemarkung Offingen, Anton-Günther-Str. 22, 89362 Offingen

Sachverhalt:

Der Antrag wurde am 19.05.2020 bei der Verwaltung eingereicht. Für das besagte Grundstück gilt kein Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein ca. 16 x 25,3 m großes Gebäude mit Flachdach soll auf westlicher Seite des Grundstückes mit insgesamt acht Wohneinheiten errichtet werden.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Offingen schreibt für dieses Vorhaben 16 Stellplätze mit zwei zusätzlichen Stellplätzen für Besucher vor.

Der Bauherr hat auf der Südostseite des Grundstückes 10 Stellplätze geplant, jedoch zählen zwei Stellplätze zum bereits bestehenden Mehrfamilienhaus, welches mit 3 Wohneinheiten ebenfalls 6 Stellplätze benötigt. Die Stellplatzsituation stellt sich damit wie folgt dar:

Bestehendes MFH 3 Wohnungen:	6 Stellplätze
Geplantes MFH 8Wohnungen:	16 Stellplätze
Besucherstellplätze 10%:	2 Stellplätze
Gesamtbedarf:	24 Stellplätze

Der Antragsteller möchte 8 Stellplätze ablösen. Hierfür sieht die Stellplatzsatzung eine Summe von 2.800 € je Stellplatz vor. Im Bereich der Anton-Günther-Str. sind keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Laut Stellplatzsatzung ist eine Ablösung ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich. Aus Sicht der Verwaltung ist daher eine Ablösung nicht möglich.

In der Umgebung sind Mehrfamilienhäuser in ähnlicher Kubatur vorhanden.

Da das Gebäude 8 Wohneinheiten hat, muss auf dem Grundstück gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO Platz für einen Kinderspielplatz geschaffen werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Offingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines 8 Mehrfamilienhauses auf Flur-Nr. 485, Gemarkung Offingen, Anton-Günther-Str. 22 in 89362 Offingen unter der Maßgabe, dass die Vorgaben der Stellplatzverordnung des Marktes Offingen eingehalten werden können.

Abstimmungsergebnis:	11:4
-----------------------------	-------------

4. Bekanntgabe der im Freistellungsverfahren vorgelegten Anträge

4.1 Neubau eines Doppelhauses mit zwei Carports und zwei Stellplätzen auf Flur-Nr. 1142, Gemarkung Offingen, Hinter den Gärten 4 in 89362 Offingen

Sachverhalt:

Der Antrag wurde am 20.02.2020 bei der Verwaltung vorgelegt. Das im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereichte Doppelhaus kann alle Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ einhalten.

4.2 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Carports und 6 Stellplätzen auf Flur-Nr. 1142, Gemarkung Offingen, Hinter den Gärten 4, 89362 Offingen

Sachverhalt:

Der Antrag wurde am 18.03.2020 bei der Verwaltung vorgelegt. Das im Genehmigungsverfahren eingereichte Mehrfamilienhaus kann alle Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes, Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ einhalten.

Bereits im Jahr 2018 wurde ein ähnlicher Antrag als Freisteller genehmigt. Es lag allerdings eine Überschneidung mit dem freigestellten Doppelhaus auf demselben Grundstück vor. Um beide Anträge freistellen zu können musste lediglich eine Versetzung der Parkmöglichkeiten erfolgen.

5. Bauanträge

5.1 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen an ein bestehendes Wohnhaus auf Flur-Nr. 696/2, Gemarkung Offingen, Lüßhofstr. 18, 89362 Offingen

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist am 12.05.2020 bei der Verwaltung eingereicht worden. Für das obengenannte Grundstück gilt kein Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bauherr plant ein ca. 8,75 x 13 Meter langes Einfamilienhaus, südlich an das bestehende Wohnhaus angebaut. Es soll ein Walmdach mit 24° Dachneigung erhalten und ein Widerkehr auf der Ostseite des Gebäudes. Zudem werden auf westlicher Seite des Grundstücks 2 Stellplätze erstellt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Offingen erteilt gem. §36 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen an ein bestehendes Wohnhaus auf Flur-Nr. 696/2, Gemarkung Offingen, Lüßhofstraße 18, 89362 Offingen.

Abstimmungsergebnis:

15:0

6. Bebauungsplan "Ermle IV"

6.1 Bebauungsplan "Ermle IV" - Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen

Besonderheiten zu diesem TOP:

Der Vorsitzende informiert, dass mit Datum vom 28.05.2020 ein von 15 Personen unterzeichnetes Schreiben eingegangen ist. Im Schreiben wird daran appelliert, dass das neue Baugebiet „Ermle IV“ verkehrstechnisch auch über den Tannenweg erschlossen wird. Der Vorsitzende erläutert, dass diese Entscheidung im Rahmen der Erschließungsplanung gefällt werden muss und dass der aktuellen Bebauungsplanung diesbezüglich nichts entgegensteht. Das Schreiben wurde vor der Sitzung an die Mitglieder des Marktgemeinderates als Tischvorlage verteilt.

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan „Ermle IV“ wurde im Zeitraum vom 24.02.2020 bis 25.03.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und Einstellung der Unterlagen ins Internet durchgeführt.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nun durch den Marktgemeinderat abzuwägen und Beschluss zu fassen.

Zu den Inhalten der Stellungnahmen und Anregungen sowie der vorgeschlagenen Abwägungen wird auf die beigefügten Unterlagen verwiesen.

Diskussionsverlauf:

Herr Ingo Blatter vom gleichnamigen IB Blatter u. Burger stellt die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge gemäß der als Anlage I beigefügten Unterlagen vor und beantwortet die Fragen aus dem Gremium. Nach der Erläuterung der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus dem Landratsamt Günzburg wurde der erste Beschluss gefasst.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Offingen beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, der vom Landratsamt Günzburg, eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gemäß der als Anlage I beigefügten Unterlagen.

Abstimmungsergebnis:**15:0**

Abstimmungsbemerkung:

MGRM Herr Dr. Rüdiger Zischak war zur Abstimmung nicht anwesend.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Offingen beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gemäß der als Anlage I beigefügten Unterlagen.

Abstimmungsergebnis:**15:1****6.2 Bebauungsplan "Ermle IV" - Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB****Sachverhalt:**

Unter der Maßgabe der im vorangegangenen Tagesordnungspunkt beschlossenen Abwägungen und Änderungen bzw. Ergänzungen ist der abschließende Satzungsbeschluss zu fassen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Offingen beschließt gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan „Ermle IV“ als Satzung in der Fassung vom 03.02.2020, redaktionell geändert am 02.06.2020.

Abstimmungsergebnis:**15:1**

7. Sonstiges

7.1 Sonstiges; Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Offingen

Sachverhalt:

Der Vorsitzende informiert darüber dass mit Datum vom 28.05.2020 die konstituierende Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Offingen stattgefunden hat.

Die markantesten Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

Wahl Gemeinschaftsvorsitzender (12:0):

Auf einstimmigen Beschluss des Bürgermeisterausschusses wurde Herr Bürgermeister Tobias Bühler einstimmig zum Gemeinschaftsvorsitzenden gewählt. Bürgermeister Thomas Wörz ist 1. Stellvertreter und Bürgermeisterin Sandra Dietrich-Kast 2. Stellvertreterin.

Bildung Rechnungsprüfungsausschuss (12:0)

2.BGM Herr Florian Hauveltshofer (Vorsitzender)

Herr Markus Neumann

3. BGM Frau Dr. Alexa Kille

Entschädigungssatzung (9:3):

Das Sitzungsgeld wurde von bisher 25 € auf 35 € erhöht.

Die monatliche Aufwandsentschädigung wurde von bisher 348,39 € auf 600 € erhöht.

Ebenfalls wurde in die Entschädigungssatzung mit aufgenommen, dass der/die Stellvertreter/in des Gemeinschaftsvorsitzenden pro Vertretungstag 1/30 der mtl. Aufwandsentschädigung des Gemeinschaftsvorsitzenden erhält.

Erlass einer Geschäftsordnung (12:0):

Vorberatender Bürgermeisterausschuss:

Unter § 6 Abs. 6 GschO ist der vorberatenden Bürgermeisterausschuss dargestellt. In der bisherigen Fassung war enthalten, dass der Bürgermeisterausschuss einmal im Monat tagt. Dieser Passus wurde gestrichen.

Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln:

Zur Bewirtschaftungsbefugnis wurde die Empfehlung, unterhalb der Bewirtschaftungsbefugnis des Ersten Bürgermeisters der größten Mitgliedsgemeinde zu verbleiben, Rechnung getragen. Diese wird auf 15.000,- € festgesetzt

Sitzungsbeginn:

In den vergangenen Jahren hat die VG-Versammlung in der Regel bereits um 18:00 Uhr begonnen, obwohl in der Geschäftsordnung noch 19:30 Uhr stand. Die Uhrzeit wurde nun auf 18:00 Uhr als Beginn der VG-Versammlung angepasst.

Genehmigung Nichtöffentliche Sitzungsniederschrift:

Der bisherige Passus unter § 19 Abs. 2 hat vorgesehen, dass die Sitzungsniederschrift während der nichtöffentlichen Sitzung in Umlauf gegeben wird. Hier wurde es nun daraufhin geändert, dass die

Niederschrift der vorangegangenen Nichtöffentlichen Sitzung während der Sitzung ausliegt. Wenn keine Einwände erhoben werden gilt die Sitzung als genehmigt.

7.2 Sonstiges; Appell an Hundehalter

Sachverhalt:

Aus der Mitte des Gremiums ergeht die Bitte, mittels Aufkleber auf den gemeindlichen Hundetoiletten einen Appell zum Anleinen der Hunde während des Spaziergangs an die Hundehalter zu richten. Der Vorsitzende sichert die Prüfung der Angelegenheit zu. Die darauf folgende Diskussion macht deutlich, dass gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Hundehalter und Spaziergänger bzw. Fahrradfahrern für ein reibungsloses Miteinander unerlässlich ist.

7.3 Sonstiges; Illegale Müllablagerungen auf Flur-Nr. 980, Gemarkung Offingen

Sachverhalt:

Aus der Mitte des Gremiums ergeht der Hinweis, dass im Umfeld der Flur-Nr. 980, Gemarkung Offingen, Richtung der Flur Lohfeld, illegal Müll abgelagert wurde. Der Vorsitzende sichert die Prüfung und Beseitigung zu.

Vorsitzender:

Protokollführerin:



Baur Manuela

Thomas Wörz
Erster Bürgermeister





P1 Parzellennummer

Straße A Straßenbezeichnung
Die genaue Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und im Zuge der Erschließungsplanung durch die Gemeinde festgelegt.

- 0-45° Dachneigung
- Baugrenze
- Ga Flächen für Garagen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- F + R Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen öffentlich
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Fernwärme
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG (Höhe 3 m)
- Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG (gemäß Satzung Nr. 3.10.2: Passive Schallschutzmaßnahmen)
- Kinderspielplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Markt Offingen Aufstellung des Bebauungsplans „Ermle IV“

Prüfung der während der förmlichen Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen

Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange

Für die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes wurde die förmliche Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2020 bis zum 25.03.2020 durchgeführt.

Folgende Behörden | Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:

- Stadt Günzburg
(Schreiben vom 02.03.2020)
- Gemeinde Dürrlauringen
(Schreiben vom 07.03.2020)
- LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Günzburg
(Schreiben vom 17.03.2020)
- Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH, Ellwangen
(Schreiben vom 20.03.2020)
- Kreishandwerkerschaft Günzburg | Neu-Ulm,
gemeinsam mit Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg
(Schreiben vom 26.02.2020 | 23.03.2020)
- IHK Schwaben, Augsburg
(Schreiben vom 25.03.2020)

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden		
1.1	Landratsamt Günzburg (Stellungnahme vom 30.04.2020) <i>Anmerkung: Die Stellungnahme entspricht weitgehend dem Schreiben vom 03.02.2020. Änderungen/Ergänzungen sind zur besseren Übersicht blau dargestellt. Entfallene Hinweise sind nicht separat aufgeführt.</i>	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Das geplante Wohnbaugebiet ist in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Offingen bereits als solches dargestellt, wobei davon ausgegangen wird, dass die Flächennutzungsplanung bereits rechtswirksam abgeschlossen wurde. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ortsplanung Städtebau Aus Sicht der Ortsplanung wird zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.02.2020 wie folgt Stellung genommen, wobei die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits vorgetragenen und in der vorliegenden Planung unberücksichtigt gebliebenen Belange erneut vorgebracht werden. Aus ortsplanerischer Sicht ist die Größe des geplanten Baugebietes (etwa 50 Bauplätze) für Offingen erheblich überdimensioniert. Die vorrangige Bebauung innerörtlicher Flächen wird durch ein Neubaugebiet deutlich unattraktiver. Um Flächen zu sparen und zur Stärkung der Ortskerne sollen vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt und entwickelt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beim Baugebiet „Ermle IV“ handelt es sich zwar um eine größere bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Baugebiet stellt jedoch faktisch den Lückenschluss zwischen den bereits vorhandenen Bauflächen dar. Die Fläche ist deshalb für eine bauliche Nutzung prädestiniert, um ein zusätzliches Angebot für die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu schaffen.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		In diesem Zusammenhang wird auf die in Aufstellung befindlichen innerörtlichen Bebauungspläne „Hauptstraße Ost“ und „Mindeleck“ verwiesen, welche nach Kenntnisstand des Landratsamtes Günzburg kurz vor dem Abschluss stehen bzw. vielleicht auch bereits rechtskräftig bekannt gemacht wurden. Hiermit können ebenfalls neue Wohnheiten errichtet werden. Vor diesem Hintergrund ist der Flächenbedarf unter Beachtung innerörtlicher Potentiale noch konkreter nachzuweisen, um dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.	Grundsätzlich ist die Gemeinde Offingen weiterhin bemüht, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. Konkret benannt werden können hier folgende Maßnahmen: 1. <u>Innen-Bebauungspläne „Mindeleck“ und „Hauptstraße Ost“</u> sowie „ehem. Kindergarten“ 2. <u>Abbruch und Neubau, Baulücken geschlossen, teilweise Grunderwerb und Weiterverkauf:</u> • Steigstraße 4 (Neubau EFH) • Mindeleck 2 (Abbruch und Neubau 3 MFH) • Mindeleck 1 (Abbruch und Anlage des Mindelstrand) • Leonhardstr. FlurNr. 225 (Neubau 2 Doppelhäuser) • Leonhardstr. 17 (Abbruch und Erschließung neuer Bauplätze innerorts) • Leonhardstr. 9 (Abbruch und Bauplätze bzw. Erschließung neuer Bauplätze innerorts) • Dr.-Zeller-Platz 3 (Abbruch und Neubau Kindertagesstätte) • Hauptstr. 6 (Abbruch und Erschließung neuer Bauplätze innerorts) • Hauptstr. 25a (Neubau MFH) • FlurNr. 198/1 (Erwerb zur Ausweisung neuer Bauplätze innerorts) • Kindergartenstr. 8 (BPL zur Bebauung mit mind. 3 MFH in Aufstellung) • Hauptstraße 45 (Abbruch und Neubau Demenzwohnanlage, Wohnungen und Arztpraxis) • Donaustraße 3 (Abbruch und Parkplatz Friedhof/Grünfläche)

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Sollte die Gemeinde im Rahmen der Abwägung an vorliegender Bebauungsplanung festhalten, so sollte eine Unterteilung in Bauabschnitte eingeplant und auch umgesetzt werden. Dies wurde im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt. <u>Städtebaulicher Entwurf</u> Der vorliegende Bebauungsplan sieht nur in einem relativ kleinen Bereich im Osteck des Geltungsbereichs einen Geschoßwohnungsbau (WA 2) vor. Üblicherweise wird diese verdichtete Wohnform (= höhere Gebäude) entlang stärker befahrener Straßen - auch als Teil der Schallschutzmaßnahmen - angeordnet. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Durchmischung der Bauzeile entlang der GZ 28 mit Geschoßwohnungsbau statt der geplanten Konzentration angeregt, sofern immissionsschutzfachlich verträglich. Für den Geschoßwohnungsbau im WA2 sind derzeit Gebäude mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Angesichts der Ortsrandlage dieser Bauzeile und dem städtebaulichen Grundsatz einer abnehmenden Gebäudehöhe zum Ortsrand hin sowie der Geschossigkeit der umgebenden Bebauung würde diese Regelung deutlich zu hohe Gebäude ermöglichen. Aus ortsplanerischer Sicht ist eine Verringerung der Vollgeschosßzahl auf höchstens IIIa	Die gesamte Baugebietsfläche befindet sich im Eigentum des Marktes Offingen. Die Gemeinde ist somit in der Lage, den Verkauf der Bauplätze und den Ausbau des Gebietes – in Abhängigkeit von der konkreten Nachfrage – bei Bedarf zeitlich zu steuern. Die verdichteten Wohnformen sind am östlichen Rand des Gebietes angeordnet, da hier wegen der Erschließungssituation und der Nähe zu größeren Bestandsbauten auch größere und höhere Gebäude gut in die Umgebung eingebunden werden. Durch die Gliederung des Gebietes lassen sich zudem gute Grundstückszerschnitte erreichen, die zudem eine gewisse Flexibilität aufweisen. Als Teil der Schallschutzmaßnahmen ist der vorgesehene Geschosswohnungsbau nicht geeignet, da hierzu geschlossene Bauzeilen erforderlich wären. Eine solch massive Bebauung würde dem gewünschten Charakter der Siedlung jedoch zu wider laufen. Im WA 2 sind zwar III Vollgeschosse zugelassen. Zugleich erfolgt jedoch auch eine Beschränkung der Wand- und Gesamthöhen. Festgesetzt ist zulässige Wandhöhe von maximal 7,50 m (ab OK RFB EG). Querbauten (z.B. Zwerch- und Quergiebel) dürfen in ihrer Gesamtbreite die halbe Gebäudelänge je Hausseite nicht überschreiten. Somit ist eine „vollständige“ Dreigeschossigkeit ohnehin nicht möglich.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		(drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschloß im Dachraum liegt) in Nr. 3.2.3 der Bebauungsplanung vorzunehmen. <u>Art der baulichen Nutzung</u> (Nr. 3.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) Gemäß der Aussage in Nr. 2 der Begründung soll das geplante Wohngebiet die Bevölkerung mit Wohnraum versorgen. Somit ist es unverständlich, warum zahlreiche wohnfremde Nutzungen nach § 4 BauNVO, wie z.B. nichtstörende Handwerksbetriebe, nicht ausgeschlossen werden.	Auf eine weitere Differenzierung der Festsetzung „Vollgeschoss“ über die landesrechtliche Regelung hinaus kann deshalb verzichtet werden. Im Gegensatz zur rechnerischen Größe „Vollgeschoss“ definiert die Wandhöhe zudem die tatsächlich wahrnehmbare Höhe der Gebäude. Der Bebauungsplan setzt ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) fest. Bei den zulässigen Nutzungen handelt es sich um den "Standardkatalog" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemeine Wohngebiete dienen "vorwiegend" dem Wohnen. Dabei sind neben dem reinen Wohnen insbesondere noch Nutzungen zugelassen, die der Versorgung des Quartiers dienen. Zudem besteht die Möglichkeit, in gewissem Umfang etwa kleineres Gewerbe o.Ä. auszuüben. Dabei ist jedoch immer ausreichend Rücksicht auf die Anforderungen des Wohnens zu nehmen ("nicht störendes Gewerbe", allgemeines Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO). Um die konkrete Situation entsprechend zu berücksichtigen, wurden die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO bereits vollständig ausgeschlossen. <i>Hinweis:</i> Bei den ausgeschlossenen Ausnahmen handelt es sich um folgende Nutzungen: „3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen“

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
			Grundsätzliches Der Baunutzungsverordnung mit ihrer Trennung der städtebaulichen Funktionen in verschiedene Gebiets-typen liegen Initiativen wie die Gartenstadt-bewegung oder die „Charta von Athen“ zu Grunde. Diese stellten vor allem eine Reaktion auf die teils unumkehrlichen Wohnverhältnisse im Zuge der industriellen Revolution des 19. Jahrhunderts dar. Zwischenzeitlich ist die Stadtplanung jedoch bemüht, wieder ein verstärktes Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und anderen Aspekten des Lebens zu ermöglichen, wie dies in europäischen Städten und Dörfern Jahrhunderte lang üblich war. Entsprechend soll nach der Einführung des „Urbanen Gebietes“ (§6a BauNVO) im Jahre 2017 nun auch eine Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt werden. Beide Gebietskategorien sollen eine bessere Durchmischung ermöglichen. Das allgemeine Rücksichtnahmegebot nach §15 BauNVO, Immissionsschutzvorschriften und Ähnliches stellen gesunde Wohn- und Lebensbedingungen dennoch sicher. Für „klassisches“ Wohnen werden „allgemeine Wohngebiet“ – wie der Name bereits vermuten lässt – der bevorzugte Gebietstyp bleiben. Die BauNVO stellt hierzu das entsprechende stadtplanerische Instrumentarium bereit. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass im Baugebiet beispielsweise Gewerbe im kleineren Umfang - auch nebenberuflich - ausgeübt werden kann. Im Rahmen des §13 BauNVO ist das dagegen nicht oder nur

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
			sehr eingeschränkt möglich. Denn neben Freiberuflern nur dürfen nur Gewerbetreibende tätig sein, „die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben“. Dies sind jedoch nur relativ wenige Berufe, etwa Handelsvertreter ohne eigenes Auslieferungslager, Handels- oder Versicherungsmakler, Internetagentur bei vorwiegend programmierender Tätigkeit o.ä. (vgl. z.B. Rixner.Biedermann.Stegner: „Systematischer Baurechtskommentar BauGB/BauNVO“, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln 2014). Ein Onlineshop oder ein kleiner Friseursalon wären dagegen i.d.R. nicht zulässig. Voraussetzung für gewerbliche Nutzungen bleibt selbstverständlich immer, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Andere Nutzungen müssen sich dem Wohnen immer unterordnen. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist es übrigens baurechtlich unschädlich, wenn dort nur Nutzungen entstehen, die auch im reinen Wohngebiet zulässig wären. Denn der Gebietscharakter bleibt hierbei erhalten (vgl. z.B. Rixner.Biedermann.Stegner: „Systematischer Baurechtskommentar BauGB/BauNVO“). Bei den benachbarten Baugebieten "Ermle II" und Ermle III" handelt es sich ebenfalls um "Allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO, jeweils mit Ausschluss der Ausnahmen nach §4 (3) Nr. 4-5 bzw. Nr. 3-5.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		<u>Straßen</u> Der vorliegende städtebauliche Entwurf führt zu einer erheblichen Verkehrsmehrbelastung der Anwohner des Erlenweges (Bestandsschutz). Insbesondere die Bewohner der bislang nur in der Ostecke angeordneten Wohnblöcke werden über den Erlenweg zu- und abfahren. Dies kann durch eine Reduzierung der derzeit geplanten Verbindungsstraße zwischen dem geplanten öffentlichen Spielplatz und dem Erlenweg zu einem nicht von Pkw's befahrbaren Geh- und Radweg (wie bereits nahe der Einmündung des Erlenweges in die Straße Pfaffenbogen geplant) einfach vermieden werden.	Darüber hinaus erfolgt der Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde, was – unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans - eine weitere Steuerung der Nutzungen ermöglicht. Die Festsetzungen zur "Art der Nutzung" entsprechen somit dem Planungsziel der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen. Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht erforderlich. Durch die Erschließung neuer Baugebietsflächen entsteht zwangsläufig auch zusätzlicher Verkehr. Die Erschließung der gesamten Fläche wird jedoch so ausgebildet, dass eine relative gleichmäßige Verteilung des Verkehrs zu erwarten ist. Dadurch wird eine übermäßige Belastung einzelner Straßen verhindert. Dabei wird die Straßenführung (Kurven) innerhalb des neuen Quartiers so gewählt, dass gebietsfremder Abkürzungsverkehr zumindest nicht gefördert wird. Die vorgeschlagene Unterbrechung des Erlenweges wäre zwar grundsätzlich denkbar, sofern die Erschließung der beiderseits angrenzenden Grundstücke möglich bleibt. Allerdings würde der Erlenweg dadurch zur Sackgasse, wodurch eine zusätzliche Wendeanlage notwendig würde. Zugleich würde dies eine stärkeren und somit ungleichen Belastung der weiteren Straßen und deren Anwohner führen.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt, wobei die Planlegende sowie die Begründung den Hinweis enthält, dass die genaue Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen wird. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte die Begrifflichkeit „Einteilung“ in „Unterteilung“ geändert werden.	Grundsätzlich sollen die vorhandenen innerörtlichen Wege soweit als möglich genutzt werden. Eine komplett neue Erschließung könnte nur unmittelbar von der Kreisstraße GZ28 erfolgen. Dies würde zum Einen jedoch den Schallschutz stark beeinträchtigen, da der Lärmschutzwall durchbrochen werden müsste. Vor allem jedoch wäre eine Einmündung im Kurvenbereich der Kreisstraße hinsichtlich der Verkehrssicherheit höchst problematisch. Anmerkung: Die Straßen „Herrenwörthstraße“ und „Pfaffenbogen“ erschließen derzeit etwa 390 Haushalte. Durch das neue Baugebiet entstehen zusätzlich etwa 86 Haushalte (HH): - WA 1: 3 Gebäude à max. 8 HH > 24 HH - WA 2: 52 Parzellen à 1,2 HH (geschätzt) > 62 HH gesamt: ca. 86 Haushalte neu Dies entspricht einer Verkehrsmehrung von etwa 22 % für die vorhandenen Quartiersstraßen. Der reine Durchgangsverkehr ist dabei nicht berücksichtigt. Dieser wird sich durch die Bau- gebietsausweisung nicht wesentlich verändern. Der Begriff „Einteilung“ wurde in der Planzeichnung bereits in „Unterteilung“ geändert. Die Änderung erfolgt zusätzlich auch in der Begründung.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Straßenböschungen und Stützbauwerke sind Bestandteile des Straßenbaukörpers und somit Teil der im Bebauungsplan eindeutig festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen (regelte Erschließung). Diese Bauteile können nicht auf angrenzenden Privatgrundstücken liegen. Diese Regelung würde auch der Art der Nutzung der betroffenen Grundstücke (privates Wohnen und eben keine öffentliche Verkehrsfläche) widersprechen. Die Umdeklarierung der bisherigen Festsetzung in einen Hinweis (Nr. 5.2) löst das Thema nicht. Im Bereich der Straßen B und C wird die Ausbildung einer durchgängigen Straße statt der beiden Stichstraßen mit Wendeämmern empfohlen. <u>Sonstige Festsetzungen</u> Nr. 3.3 – Höhenlage der Gebäude OK Straßenrand: Was gilt bei Eckgrundstücken? Hierzu ist eine Aussage zu treffen. Nr. 3.7 – Anzahl der Wohnungen Es fehlt an einer Regelung, wie viele Wohnungen in einer Doppelhaushälfte zulässig sind. Dabei handelt es sich bautechnisch gesehen in aller Regel um ein selbständiges Wohngebäude. In einem Doppelhauskomplex, bestehend aus zwei Doppelhaushälften,	Eine entsprechende Festsetzung wurde auf Anregung des Landratsamtes bereits gestrichen. Stattdessen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass hierzu eine privatrechtliche Regelung in den Kaufverträgen für gemeindliche Grundstücke erfolgen soll. Vorhandene Grundstücke sind somit nicht betroffen. Eine weitere Änderung ist nicht erforderlich. Die gewählte Lösung als Fuß- und Radweg wird belassen. Mit einer ähnlichen Ausführung hat die Gemeinde Offingen im Baugebiet „Lüßteile“ zudem bereits gute Erfahrungen gemacht. Wegen des nahezu ebenen Geländes kann bei Eckgrundstücken in der Mitte der gesamten Straßenkanten gemessen werden. In die Begründung wurde eine entsprechende Erläuterung bereits aufgenommen. Im WA 1 sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig (z.B. Einliegerwohnung). Dies gilt auch für Doppelhaushälften.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		wären demnach vier Wohnungen zulässig, in einem etwa gleich großen Einzelhaus nur zwei. Die Satzung ist diesbezüglich zu ergänzen und es ist die Planlegende entsprechend anzupassen. Nr. 4 – Dachformen Der vorliegende Bebauungsplan enthält nur eine indirekte Festsetzung zu Dachformen. Die vorgesehenen Dachneigungen 0° - 45° ermöglichen eine Vielzahl von Dachformen, bis hin zu einem beschnittenen Tonnendach. Angesichts der Lage Offingens in der Mitte Mittelschwabens in Kombination mit seiner dörflichen Struktur und Prägung ist als Dachform ein regionaltypisches steilgeneigtes Satteldach festzusetzen. Die de facto Nicht-Festsetzung dieser Dachform führt zu einem äußerst unruhig wirkenden Wohngebiet. Aufgabe eines Bebauungsplans ist jedoch u.a. die geordnete städtebauliche Entwicklung, wozu bei aller dennoch entstehenden Individualität der einzelnen Wohngebäude eine homogene Dachlandschaft als gestalterische Klammer erforderlich ist. Städtebau bedeutet die Schaffung einer langfristig stabilen und dem Ort angemessenen gestalteten baulichen Umgebung. Nr. 4.1.3 – Transparente Dacheindeckungen Die Bezeichnung „untergeordnete Dachflächen“ ist genau zu definieren, z.B. prozentualer Anteil der Hauptdachfläche.	Das Baugebiet liegt nicht im dörflichen Ortskern. Das Umfeld ist vielmehr durch das heterogene, teils gewerbliche Umfeld geprägt. Deshalb sollen hier entsprechende Freiheiten bei der Gestaltung der einzelnen Gebäude ermöglicht werden. Die städtebauliche Klammer bildet im Wesentlichen die Ausbildung des Straßenraums sowie die Festlegungen zu Stellung und Größe der Gebäude. Die zwingende Festsetzung von – historisch unter anderen Rahmenbedingungen entwickelten – Satteldachgebäuden wird als nicht zielführend betrachtet. Die geringere Regelungsdichte ermöglicht zudem eine Vereinfachung der Bauantragsverfahren (Genehmigungsfreistellung). Eine detaillierte Festlegung des entsprechenden Dachanteils erscheint nicht zielführend. I.d.R. umfassen die entsprechenden Flächen ohnehin einen Anteil von deutlich unter einem Drittel.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Nr. 4.2 – Stellplätze Diese Festsetzung verweist auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Offingen. Hierdurch ist diese Festsetzung jedoch nicht eindeutig, da diese Stellplatzsatzung für diverse Wohngebäudearten jeweils mindestens zwei verschiedene Stellplatzschlüssel enthält. In den Bebauungsplan ist eine klare Regelung des Stellplatzbedarfs aufzunehmen (z.B. Anzahl Stellplätze je Wohneinheit). Nr. 4.3 – Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen Die Festsetzung einer „vorrangigen“ Verwendung von wasser- und luftdurchlässigem Material für Gehwege und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen genügt nicht dem Grundsatz der Bestimmtheit. Die Festsetzung ist daher eindeutig zu formulieren. Immissionsschutz Gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes „Ermle IV“ in Offingen bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und -vermeidung wurde bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms unzureichend erfüllt.	Der Verweis auf die Stellplatzsatzung soll belassen werden, da diese eine einheitliche Regelung für das gesamte Gemeindegebiet sicherstellt. In der Verwaltungspraxis erfolgt ein klarer Vollzug der Satzung. Unabhängig hiervon soll die Stellplatzsatzung künftig überarbeitet werden. Der Begriff „vorrangig“ wird gestrichen. Der Immissionsschutz wurde zum Bebauungsplanentwurf in ausreichendem Maße berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist - außer einigen redaktionellen Korrekturen – nicht erforderlich. Die Einzelheiten werden im Folgenden geprüft und bewertet.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Verkehrslärm Die Beurteilungsgrundlage für den Straßenverkehrs- lärm in einem Bauleitplanverfahren stellt die DIN 18005 Teil 1 (1987) „Schallschutz im Städtebau“ mit dem dazugehörigen Beiblatt, in dem die „Schall- technischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ genannt sind, dar. Nach der 16. BImSchV sind in einem allgemeinen Wohngebiet die Immissionsgrenzwerte von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) einzuhalten. Dies bedeutet, dass für die in Richtung der Verkehrs- straßen oder den Bahnschienen zugewandten Fassadenseiten, die einen Beurteilungspegel größer als 49 dB(A) aufweisen, Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen gegen Straßen- und Schienenverkehrslärm werden in der Tabelle in Nr. 3.10 der Festsetzungen der Satzung nicht vollständig aufgeführt. Zudem wurden in der Planzeichnung nicht alle relevanten Fassadenseiten kenntlich gemacht. Nicht plausibel bzw. nachvollziehbar sind die in Tabelle in Nr. 3.10 der Satzungs festsetzungen enthaltenen Lärmschutzmaßnahmen für die Bauplätze 35, 43, 44 und 45. Laut Anhang 5 des vorliegenden Schallgutachtens werden die Immissionsgrenzwerte gerade noch eingehalten. Diese Lärmschutzmaßnahmen können daher entfallen.	Entsprechend der telefonischen Abstimmung des Schallgutachters mit Frau Huith (Technischer Umweltschutz, Landratsamt Günzburg) vom 08.05.2020 wird hierzu wie folgt Stellung genommen: - Nachrichtlich werden in die Satzung und die Planzeichnung die Baufelder 4-6 an der vom Landratsamt vorgeschlagenen Stelle mit aufgenommen. - Bezüglich der Bauplätze 35, 43, 44 und 45 handelt es sich im Hinblick auf die Lüftung, im Sinne eines vorausschauenden Schallschutzes, um eine Empfehlung seitens der Verfasser der schalltechnischen Untersuchung, wie dies auch, in der gegenständlichen Tabelle entsprechend kenntlich gemacht ist. Diese Vorschläge verbleiben nach Rücksprache mit dem LRA in der schalltechnischen Untersuchung. - Bezüglich der angeregten Fußnoten wird auf Kap. 7 Passive Schallschutzmaßnahmen Punkt 1 und 2 der schalltechnischen Untersuchung bzw. der entsprechenden Stelle der Festsetzung verwiesen, die genau dies beinhalten. Eine nachrichtliche Übernahme ist zwar prinzipiell denkbar, seitens des Verfassers wird jedoch hiervon abgeraten.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		<u>Gewerbelärm</u> In der Bauleitplanung ist die DIN 18005 anzuwenden, hinsichtlich der Beurteilung von Geräuschen verweist diese auf die TA Lärm. Passive Lärmschutzmaßnahmen als Mittel der Konfliktlösung zwischen Gewerbe und Wohnen sind in der TA Lärm nicht vorgesehen. Deswegen sind für die Bauparzellen 53 und 52 für die nordöst- und südöstlichen Fassaden zwingend festverglaste Fenster mit einer mechanischen Lüftungsanlage zu fordern. So sind für den Bauplatz 52 an den relevanten Fassadenseiten zwingend festverglaste Fenster erforderlich. Für den Bauplatz 53 fehlen bislang Lärmschutzmaßnahmen für die 2. Reihe der Mehrfamilienhäuser. Das vorgelegte Schallgutachten ist dementsprechend zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhang des Schallgutachtens die Lärmpegelbereiche für den Gewerbelärm fehlen, deswegen konnte durch die untere Immissionsschutzbehörde keine	- Bei der vorgeschlagenen Abschwächung der Anforderungen in der ersten Gebäudereihe (nur Parzelle 52) handelt es sich um ein Missverständnis seitens des Landratsamtes, hier war seitens des LRA „+c“ (d.h. auch gegen Gewerbe) gemeint, dies ist jedoch ebenfalls unzutreffend (vgl. nachfolgende Punkte). - Bezugnehmend auf das geführte Telefonat sowie das Fazit von Kap. 6.4 der schalltechnischen Untersuchung wird abermals darauf hingewiesen, dass für den Bauplatz 52 nicht mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet durch den potentiellen geplanten bzw. vorhandenen Gewerbelärm zu rechnen ist. - Gleiches gilt für die zweite Gebäudereihe der Mehrfamilienhäuser, die für diese erforderlichen Festsetzungen sind daher entsprechend bereits in den Festsetzungen anderer Gebäude enthalten. - Die gewünschte Pegelliste aus Gewerbelärm, wird nach Rücksprache mit dem LRA, der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen einer redaktionellen Änderung als Anhang 7 beigelegt. Aus Sicht des Verfassers ist jedoch auch die Isophonenkarte (vgl. schalltechnische Untersuchung) weiterhin ausreichend. Darüber hinaus sind die berechneten Pegel gegen Gewerbelärm aufgrund des angewandten

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Plausibilitätsprüfung durchgeführt werden. Diese sind dem Schallgutachten noch beizufügen. <u>Satzung</u> Die Festsetzung Nr. 3.10.2 Absatz (1) der Satzung ist zu unbestimmt, daraus geht nicht hervor, welche Häuser betroffen sind. Zudem fehlen in der Tabelle in Nr. 3.10 der Satzung Lärmschutzmaßnahmen für den Bauplatz 52 und die 2. Reihe des Bauplatzes 53. Der Einfachheit halber haben wir zur besseren Nachvollziehbarkeit die aus Sicht des Immissionsschutzes erforderlichen textlichen Änderungen und Ergänzungen in der Tabelle Nr. 3.10 der Satzung farbig dargestellt.	Kontingentierungsverfahrens nur für die erste Gebäudereihe an der Kreisstraße tatsächlich maßgeblich.

	<u>Umweltbericht</u> Im Umweltbericht wurde bislang nur unzureichend auf das Schutzgut „Immissionsschutz“ eingegangen. Die Ausführungen sind dem Verfahrensfortgang entsprechend anzupassen und es sind Aussagen zu den erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen zu treffen. <u>Zusammenfassung</u> Sofern die eingangs vorgebrachten Belange bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt werden, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ermle IV“ in Offingen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.	Der Umweltbericht wird – insbesondere auch unter Verweis auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung und die Festsetzungen und Hinweise der Satzung sowie der Begründung – entsprechend ergänzt (redaktionelle Änderung).
	Naturschutz und Landschaftspflege Der Markt Offingen beabsichtigt im Nordosten von Offingen eine neue Wohnbaufläche auszuweisen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ermle IV“. Hierzu hat sich die untere Naturschutzbehörde bereits mehrfach geäußert. Die für den Bebauungsplan erforderlichen externen Ausgleichsflächen sollen vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht werden. Hiermit besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Die Abbuchung/Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes durch den	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist – außer den genannten redaktionellen Änderungen - nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abbuchung/Meldung der Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans durch den Markt Offingen.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

	Markt Offingen vorzunehmen. Der Vollzug der Meldung ist der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg schriftlich mitzuteilen. Im Bebauungsplan selbst sind die der Planung konkret zugeordneten externen Ausgleichsflächen darzustellen, mit der entsprechenden Plansignatur gemäß Nr. 13.1 der Planzeichenverordnung (T-Linie) zu kennzeichnen und es ist das Planzeichen in der Planlegende unter den Festsetzungen zu erklären. Das Pflege- und Entwicklungsziel für die jeweilige Ausgleichsfläche ist textlich auf dem Plan noch zu ergänzen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen einschließlich deren Pflege dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein müssen. Im Rahmen des Monitorings ist die ordnungsgemäße Anlage, Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen sowie die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen durch den Markt Offingen zu überwachen.	Die Planzeichnung wird entsprechend geändert und ergänzt (redaktionelle Änderung). Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich um bereits vorhandene Ökokontoflächen der Marktgemeinde Offingen. Die Zuordnung der Flächen zum Baugebiet erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplan. Monitoring, Pflege und Entwicklung erfolgen weiterhin durch den Markt Offingen.
--	---	---

	Bei den Baumpflanzungen im öffentlichen Grün, aber auch im Privatgrün, sind weiterhin nahezu ausschließlich Arten und Sorten mit straff aufrechter Kronenform/ Säulenformen vorgesehen. Hierunter sind auch viele standortfremde Gehölzarten. Aus Sicht des Naturschutzes sollte bei der Gehölzverwendung darauf geachtet werden, dass hier überwiegend standortheimische Laubgehölze und Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten) verwendet werden.	Die Artenauswahl erfolgte zum einen, um eine angemessene Gliederung des Straßenbildes mit ausreichender Baumgröße zu erreichen. Dabei wird auf übermäßig ausladende Arten verzichtet, da dies häufig zu Konflikten und geringer Akzeptanz der Anwohner führt. Zum anderen wird das Primat auf "bewährte Sorten" im Hinblick auf den bereits stattfindenden Klimawandel als nicht mehr zielführend betrachtet. Vielmehr wurden "Zukunftsbäume" nach Liste GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) ausgewählt, da hier nicht in der freien Landschaft gestaltet wird.
	Wasserrecht Aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde und unteren Bodenschutzbehörde wird zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: Berührte Überschwemmungsgebiete a) Das geplante Baugebiet ist – als Ergebnis einer Neuberechnung des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth – im nordöstlichen Bereich teilweise von einer „Hochwassergefahrenfläche HQ 100“ betroffen. Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des ermittelten Extremhochwassers „HQ extrem“. Diese Hochwassergefahrenfläche ist aber nicht amtlich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Den betreffenden Ausführungen in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wird im Grunde aus wasserrechtlicher Sicht zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

	b) Die in den Bebauungsplanunterlagen enthaltenen hydraulischen Berechnungen des Büros Kling Consult zur Hochwassersituation sind vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth in fachlicher Hinsicht zu prüfen. c) Da nach den vorgelegten Berechnungen der Lärmschutzwall in den (sehr kleinen) Teil des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes zum Liegen kommt, bedarf der Bebauungsplan bezüglich dieser Teilfläche einer Genehmigung nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG -, Hierzu ist dem Landratsamt Günzburg ein entsprechender Antrag mit prüffähigen Unterlagen dreifach vorzulegen. d) Der Wall selbst bedarf einer Genehmigung nach § 78a WHG. Auf die Genehmigungspflicht weist die Bebauungsplanbegründung unter Nr. 6 bereits hin. e) Da das gesamte Baugebiet im Bereich HQ_{extrem} liegt, dürfen gemäß § 78 c WHG i. d. R. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden. Hierauf sollte in der Bebauungsplansatzung unbedingt hingewiesen werden. <u>Niederschlagswasserbeseitigung/Bodenversiegelungen</u> Im Plangebiet ist nach der vorgelegten Untersuchung eine Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell möglich.	Das Gutachten wurde vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth bereits geprüft (siehe Stellungnahme vom 26.09.2019). Das Wasserrechtsverfahren wird im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt. Das Wasserrechtsverfahren wird im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen (redaktionelle Änderung). Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 26.09.2019:
--	---	---

	Es sollte in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth aber geprüft werden, ob sich nicht durch den bei Hochwassersituation teilweise stark ansteigenden Grundwasserspiegel Probleme bei der Versickerung auftauchen, die eine Versickerung unmöglich machen oder erschweren. Hinweis: Beim Baugebiet „Ermle I“ traten nach Kenntnis der unteren Wasserrechtsbehörde derartige Probleme auf. <u>Ergänzender Hinweise hierzu:</u> • In der Broschüre „Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (im Internet abrufbar) sind wertvolle Anregungen enthalten, wie Regenwasser ökologisch sinnvoll und städtebaulich interessant zurückgehalten werden kann. <u>Bodenmanagement</u> Auch unabhängig von möglichen Schadstoffbelastungen wird - auf ausdrücklichen Wunsch des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayerischen Landesamtes für Umwelt - dringend empfohlen, sich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs im Rahmen eines „Bodenmanagementplans“ auseinanderzusetzen. Dies sollte nicht allein auf den Bauherrn abgewälzt werden.	„Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.“ Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits vorhanden. Im Übrigen wird auf die Erkenntnisse aus dem Geotechnischen Bericht der HPC AG, Harburg, vom 15.05.2019 verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die möglichst weitgehende Wiederverwendung des Bodenaushubs wird für Straßenbau und Lärmschutzwahl ohnehin angestrebt. Hinweise zur möglichen Wiederverwendung sind im Geotechnischen Bericht der HPC AG, Harburg, vom 15.05.2019 bereits enthalten.
--	--	---

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

	So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen. Neuere Erkenntnisse bei anderen Bauvorhaben im Mindeltal haben gezeigt, dass im Landkreis Günzburg insbesondere im Mindeltal die Böden vielerorts mit Arsen geogen vorbelastet sind. Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollte bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Überprüfung durch ein Fachbüro erfolgen (vgl. Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz). Falls die Problematik bestätigt wird, sollte möglichst frühzeitig ein Konzept zur Vermeidung von Aushub, notfalls zur Verwertung solcher Böden erstellt werden oder aber auf die Bebauung verzichtet werden. Arbeitshilfen: • Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden (LfU) 2014 • „Umgang mit humusreichem und organischem Material“ (LfU) 2016 • Schrift zur Fachtagung des LfU zu den Veranstaltungen „Umgang mit Bodenaushub und LfU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ vom 17.7.2019 (überarbeitete Neuauflage)	Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits vorhanden. Im geotechnischen Bericht der HPC AG, Harburg, vom 15.05.2019 wurde folgende Aussage getroffen: „3.4 Chemische Untersuchungen Das Baufeld wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Organoleptische Auffälligkeiten waren im Zuge der Aufschlussarbeiten nicht festzustellen. Aus diesem Grunde wurde auf die Durchführung chemischer Untersuchungen bislang verzichtet. Im Falle einer späteren Entsorgungswege abzuklären und zur Festlegung der Verwertung/Deponierung eine Haufwerksbeprobung gemäß PN 98 mit entsprechenden Deklarationsanalysen durchzuführen.“
--	--	--

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

	Zentrale Fernwärmeversorgung Für die geplante Grundwasserbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ob das vorgesehene Konzept einer Fernwärmeleitung mit niedriger Temperatur zur Versorgung des ganzen Baugebietes ausreicht, sollte bereits auf Bebauungsplanebene genauer geprüft werden. Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus wasserrechtlicher Sicht im Übrigen Einverständnis. Brandschutz Der Kreisbrandrat weist zum Planungsvorhaben seitens des abwehrenden Brandschutzes auf folgendes hin: Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF bund zur Löschwasserversorgung (Stand Oktober 2018) und des Arbeitsblattes W 105 des DVGW ist zu achten. Die bereits auf Seite 31 der Begründung enthaltenen Hinweise zum abwehrenden Brandschutz sollten entsprechend ergänzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechendes Konzept wird parallel zum Bauleitplanverfahren bereits erstellt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt (redaktionelle Änderung).
--	--	--

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

	Sonstiges <u>Planzeichnung</u> In der Planzeichnung sind die festgesetzten „Flächen für Garagen“ eindeutig darzustellen bzw. zu umgrenzen. In der Planlegende ist das Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Beb.-Planes „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ unter den Hinweisen zu erklären. Die in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungs-schablonen sind in der Planlegende unter den Festsetzungen zu erklären. <u>Umweltbericht</u> Im Hinblick auf die Vollständigkeit des Umweltberichtes wird zu Nr. 4.2 darauf hingewiesen, dass sich die Alternativenprüfung bei vorliegendem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan nicht auf die Standortfrage bezieht, sondern auf plankonforme Alternativen innerhalb des Bebauungsplangebiets. Der Umweltbericht ist diesbezüglich zu ergänzen.	Die entsprechenden Festsetzungen waren in der Planzeichnung entsprechend der Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanZV) bereits enthalten. Sie wurden zur leichteren Erkennbarkeit bereits noch deutlicher dargestellt (Linienstärke, Schriftgröße). Das Planzeichen ist in der Legende bereits enthalten. Die Planzeichen zu den Nutzungsschablonen sind in der Legende bereits enthalten. Im Vorfeld des förmlichen Bauleitplanverfahrens wurden bereits mehrere städtebauliche Vorentwürfe ausgearbeitet, aus denen von der Gemeinde Offingen der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Städtebauentwurf ausgewählt wurde. Hinsichtlich des Umweltberichts ist dennoch die Frage der grundsätzlichen Bebauung des Plangebietes als Wohngebiet entscheidend, da alle städtebaulichen Vorentwürfe ein solches Wohngebiet vorsehen. Die grundsätzliche Entscheidung zur Bebauung wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans getroffen.
--	--	---

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

		Eine Änderung der Planung ist – außer den genannten redaktionellen Änderungen – nicht erforderlich.
--	--	---

Abstimmungsergebnis: —:—

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden		
1.2	Eigenbetrieb Kreisabfallwirtschaft, Leipheim (Stellungnahme vom 16.03.2020)	Der Kreisabfallwirtschaftsbetrieb verweist auf seine Stellungnahme vom 01. Oktober 2019, die sich in der Anlage befindet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 01.10.2019 wurde vom Gemeinderat des Marktes Offingen bereits mit Beschluss vom 03.02.2020 behandelt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: ____:

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden		
1.3	Straßenbauamt Krumbach (Stellungnahme vom 12.03.2020)	Keine weiteren Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 03.09.19 bleibt weiterhin bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 03.09.2019 wurde vom Gemeinderat des Marktes Offingen bereits mit Beschluss vom 03.02.2020 behandelt. Änderungen wurden, soweit notwendig, im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt. Weitere Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: __:__

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden		
1.4	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (Stellungnahme vom 19.03.2020)	Sehr geehrte Damen und Herren, zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaft- licher Sicht. Wasserwirtschaftliche Würdigung Hinsichtlich der Antragsunterlagen vom 29.07.2019 ergeben sich keine wasserwirtschaftlich relevanten Veränderungen. Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme 1- 4622-GZ-25511/2019 vom 26.09.2019.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 26.09.2019 wurde vom Gemeinderat des Marktes Offingen bereits mit Beschluss vom 03.02.2020 behandelt. Änderungen wurden, soweit notwendig, im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt. Weitere Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: __: __

Blatter + Burger GbR
Fon 09073|921058-0
Fax 09073|921058-6
info@blatterburger.de

Seite 29 | 49

Markt Offingen
Bebauungsplan „Ermle IV“
Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen
02.06.2020

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden		
1.5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 23.03.2020)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet (Ausgleichsflächen) befinden sich folgende Bodendenkmäler: - D-7-7528-0136 - „Straße der römischen Kaiserzeit“ - D-7-7528-0029 - „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ Auf Grund der aktuellen Denkmalkennntnis ist davon auszugehen, dass Teile dieser bekannten Bodendenkmäler über den bekannten und kartierten Bereich hinaus in die unmittelbare Umgebung ausgreifen. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Bereich der Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Flst.Nr. 1027 und 1031 Gmkg. Offingen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.“ Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (redaktionelle Änderung). Allerdings handelt es sich bei den Ausgleichsflächen um sog. „Ökokontoflächen“. Die Entwicklung dieser Flächen erfolgt deshalb nicht erst mit der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern bereits seit dem Jahr 2001 (siehe hierzu auch: „Umweltbericht“ mit Anlagen). Eine Änderung der Planung ist im Übrigen nicht erforderlich.

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen,	

Blatter + Bürger GbR
Fon 09073|921058-0
Fax 09073|921058-6
info@blatterburger.de

Seite 32 | 49

Markt Offingen
Bebauungsplan „Ermle IV“
Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen
02.06.2020

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
		richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	

Abstimmungsergebnis: __:__

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden		
1.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwab) (Stellungnahme vom 18.03.2020)	Sehr geehrte Damen und Herren, zu o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach wie folgt Stellung: Bei der überplanten Fläche handelt es sich laut Bodenschätzung um hochwertige Ackerflächen. Für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollten grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und nur im unbedingt notwendigen Umfang für außerlandwirtschaftliche Zwecke beansprucht werden. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im gesamten Dienstgebiet sehr hoch. Da das Plangebiet in der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche dargestellt wurde, werden von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach keine weiteren Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: __: __

Blatter + Burger GbR
Fon 09073|921058-0
Fax 09073|921058-6
info@blatterburger.de

Seite 34 | 49

Markt Offingen
Bebauungsplan „Ermle IV“
Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen
02.06.2020

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden		
1.7	Deutsche Telekom Technik GmbH, Gersthofen (Stellungnahme vom 17.03.2020)	Sehr geehrte Damen und Herren, 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 Aktenzeichen 2019795 vom 29.10.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: __: __

Blatter + Burger GbR
Fon 09073|921058-0
Fax 09073|921058-6
info@blatterburger.de

Seite 35 | 49

Markt Offingen
Bebauungsplan „Ermle IV“
Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen
02.06.2020

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden		
1.8	Vodafone GmbH Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (Stellungnahme vom 18.03.2020)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.08.2019. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Abstimmungsergebnis: __: __

Blatter + Burger GbR
Fon 09073|921058-0
Fax 09073|921058-6
info@blatterburger.de

Seite 36 | 49

Markt Offingen
Bebauungsplan „Ermle IV“
Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen
02.06.2020

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden schwaben netz GmbH, Augsburg (Stellungnahme vom 05.03.2020)	In Beantwortung Ihres o.g. Schreibens verweisen wir auf unser Schreiben vom 24.09.2020, in dem wir Ihnen mitteilen, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir Sie uns einzubinden. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: http://planauskunft.schwaben-netz.de/.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.9		Die vorhandenen Leitungen befinden sich nach den vorliegenden Bestandsplänen innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Die weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.	Eine Änderung der Planung ist im Übrigen nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: __:__

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

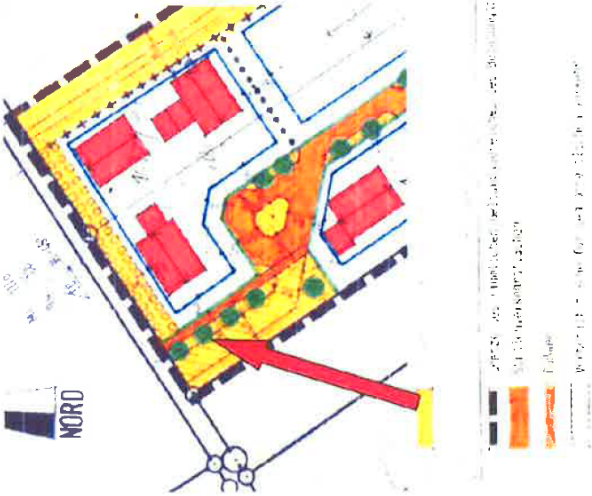
Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden		
1.10	Abwasserverband Mindel-Kammel (Stellungnahme vom 05.03.2020)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für Ihr Schreiben vom 19.02.2020 und die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren. der Abwasserverband Mindel-Kammel hat davon Kenntnis genommen. Einwendungen werden nicht vorgebracht. Der Markt Offingen wird gebeten, ihr Einwohnergleichwertebudget auf Einhaltung zu überprüfen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Das Einwohnergleichwertebudget sollte im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden.

Abstimmungsergebnis: __: __

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

2. Bürger	2.1 Bürger 1 Anwohner Pfaffenbogen, Erlenweg (Stellungnahme vom 25.03.2020)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einspruch gegen die oben genannte Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen: Erschließung Die Ernsthaftigkeit der in Ziffer 11 der Begründung dargelegten Erschließungssituation des Bebauungsplangebietes „Ermle IV“ wird aus folgenden Gründen angezweifelt: 1. Es wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass zur hauptsächlichen Erschließung die Buchenstraße und der Tannenweg dienen sollen. Dargestellt ist jedoch der Erlenweg als vollwertige, durchgängige Erschließungsstraße. Dies widerspricht dem in der Begründung aufgeführten Erschließungs- konzept. Damit der Erlenweg - wie beabsichtigt - nur von den unmittelbaren Anliegern genutzt wird, ist der Durchfahrtsverkehr zwischen Tannen- und Erlenweg baulich zu unterbinden. Den Ausführungen der Begründung, dass der Ausbau des Erlenweges vorwiegend der Erschließung der Bestandsgrundstücke dient, ist zu widersprechen, da die Erschließung der vorhandenen Grundstücke bereits über Jahrzehnte in dem derzeitigen Ausbaustand erfolgt und als ausreichend gilt. Zu Nr. 1: Durch die Erschließung neuer Baugebietsflächen entsteht zwangsläufig auch zusätzlicher Verkehr. Die Erschließung der gesamten Fläche wird jedoch so ausgebildet, dass eine relative gleichmäßige Verteilung des Verkehrs auf Tannenweg, Erlenweg und Buchenstraße zu erwarten ist. Dadurch wird eine übermäßige Belastung einzelner Straßen verhindert. Dabei wird die Straßenführung (Kurven) innerhalb des neuen Quartiers so gewählt, dass gebiets- fremder Abkürzungsverkehr zumindest nicht gefördert wird. Der Erlenweg dient dabei nicht nur der Erschließung der Bestandsgrundstück am Erlenweg, sondern natürlich auch den neu entstehenden Bauplätzen. In der Begründung ist deshalb entsprechend ausgeführt: „Eine weitere Anbindung an den Pfaffenbogen erfolgt durch den Ausbau des Erlenwegs, der wegen der südöstlich angrenzenden Bestandsgrundstücke	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-------------------------	---	---	--

	2. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung endet im Süden des Erlenweges. Die noch herzustellende Verkehrsfläche zwischen Tannen- und Erlenweg ist weder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, noch des rechtskräftigen angrenzenden Bebauungsplans „MI - Pfaffenbogen“. Wie dem beigefügten Planausschnitt aus dem Bebauungsplan „MI - Pfaffenbogen“ zu entnehmen ist, wurde für die Verbindung von Erlen- und Tannenweg keine Verkehrsfläche, sondern lediglich eine öffentliche Grünfläche mit Vorbehaltsfläche festgesetzt, s. hierzu Planausschnitt aus dem Bebauungsplan „MI - Pfaffenbogen“. Die Herstellung der Verkehrsfläche ist demnach in keinem Bebauungsplan enthalten, die tatsächliche Herstellung der Verkehrsfläche damit vage.	ohnehin weiter erforderlich ist. Der Ausbau dient vorwiegend der Erschließung der unmittelbaren Anlieger. Entsprechend wird die südliche Verbindung zur Straße A auch nur als Fuß- und Radweg ausgebildet.“ Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht erforderlich. Zu Nr. 2 und 3: Die Erschließung über den Tannenweg ist im Bebauungsplan „MI-Pfaffenbogen“ bereits ausdrücklich vorgesehen, inkl. Vermaßung der Straße und des Seitenstreifens (wobei der genaue Ausbau nicht Teil der Festsetzungen ist). In der Begründung zum Bebauungsplan „MI-Pfaffenbogen“ ist hierzu Folgendes ausgeführt: „5.1.1 Erschließung: Die Verkehrserschließung erfolgt über eine 7,0 m breite Stichstraße mit Wendeplatte. Für eine evtl. Erweiterung der Bebauung nach Norden und eine damit erforderliche Weiterführung dieser Erschließungsstraße wurde in der Nordwestecke der Geltungsbereiches eine entsprechende Fläche von der Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche bzw. Vorbehaltsfläche für den öffentlichen Verkehr ausgewiesen.“ Da bislang keine weitere Notwendigkeit bestand, war die Fläche bislang nur als Grünfläche angelegt, aber ausdrücklich als mögliche Erschließung vorgesehen. Wie auf den Fotos gut zu erkennen ist, steht die Fläche für eine mögliche Erschließung auch
--	--	--

	 Planausschnitt Bebauungsplan „MI - Pfaffenbogen“, Quelle: Bayernatlas 3. Die angedachte Straßenführung zwischen Tannen- und Erlenweg ist durch die beabsichtigte Anordnung derart unkomfortabel, dass die Nutzung dieser Verbindung „Schlangelinienfahren“ voraussetzt. Aus Gründen der Komfortabilität ist zu befürchten, dass diese Anbindung nicht genutzt wird.	tatsächlich zur Verfügung. Der Versatz der Verkehrsführung ist dabei im Bebauungsplan "MI-Pfaffenbogen" bereits angelegt. Die Lage der Verbindung zum neuen Baugebiet zu ändern, wie mit Stellungnahme vom 09.10.2019 vorgeschlagen, kann dabei nur in marginalem Maße erfolgen. Im Übrigen gelten die allgemeinen Ausführungen zu Nr. 1. Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht erforderlich.
--	---	---

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

	Nachdem bislang zu unserem Widerspruch vom 09.10.2019 keine Reaktion erfolgte, verdeutlichen wir den Sachverhalt mit den beigefügten Fotos:  Standpunkt: Tannenweg Standpunkt: Erlenweg	
--	--	--

Blatter + Burger GbR
Fon 09073|921058-0
Fax 09073|921058-6
info@blatterburger.de

Seite 42 | 49

Markt Offingen
Bebauungsplan „Ermle IV“
Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen
02.06.2020

	4. Damit die angedachten Zufahrten zum geplanten Baugebiet zweckmäßig verwendet werden und unnötiger Durchgangsverkehr verhindert wird, ist es letztlich unabdingbar, Durchfahrtmöglichkeiten durch entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raums zu verhindern. Wir fordern deshalb, entsprechende Durchfahrtsbeschränkungen wie sie z.B. als Carportanlage zwischen Birken- und Ahornstraße oder als Spielplatz zwischen Beethoven- und Mozartstraße in Offingen bereits ausgeführt wurden.	Zu 4. Zufahrten zu den geplanten neuen Baugrundstücken sind ebenso notwendig, wie sie dies bislang schon für die vorhandenen Grundstücke der Fall ist. Zufahrten können deshalb nicht vollständig unterbrochen werden. Die beispielhaft angeführte Verbindung zwischen Ahornstraße und Birkenstraße dient zwar nicht der Haupterschließung. Im vorliegenden Bebauungsplan werden ähnliche Verbindungswege zur Verhinderung unerwünschten (Kraftfahrzeug-)Durchgangsverkehrs als Fuß- und Radwege festgesetzt: Verbindungen zwischen geplanter „A-Straße“ und Erlenweg, Eichenweg und Birkenstraße. Ein Spielplatz wie zwischen Beethoven- und Mozartstraße verhindert zwar wirkungsvoll Durchgangsverkehr, erschwert gleichzeitig aber auch die Erreichbarkeit der Baugrundstücke. Eine Unterbrechung des Erlenweges, wie mit Stellungnahme vom 09.10.2019 angeregt, wäre grundsätzlich denkbar, sofern die Erschließung der beiderseits angrenzenden Grundstücke möglich bleibt. Allerdings würde der Erlenweg dadurch zur Sackgasse, wodurch eine zusätzliche Wendeanlage notwendig würde. Zugleich würde dies eine stärkeren und somit ungleichen Belastung der weiteren Straßen und deren Anwohner führen. Im Übrigen gelten die allgemeinen Ausführungen zu Nr. 1. Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht erforderlich.
--	--	---

	5. Die Bebauungsplanzeichnung sieht Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 7,50 m vor. Der Pfaffenbogen weist eine Straßenverkehrsfläche mit Breiten von 4,50 m bzw. 6,50 m incl. Längsparkplätze auf. Die Breite der Wohngebietsstraße ist demnach größer als die der übergeordneten Zufahrtsstraße. Dies ist unverhältnismäßig und steht dem Bebauungsplanziel Abkürzungsverkehr durch das Wohngebiet zu vermeiden, entgegen.	Zu 5. Die festgesetzte Breite von 7,50 m ist die Breite der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche. Die tatsächliche Fahrbahnbreite ist jedoch nur mit einer Breite 5,0 m (inkl. Randeinfassungen) geplant. Die Fahrbahn wird von einem Seitenstreifen begleitet, der für Stellplätze, Baumpflanzungen, Regenwasserversickerung sowie Grundstückszufahrten dient. Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht erforderlich. <i>Hinweis:</i> <i>Der Straßenausbau im Bebauungsplan stellt nur einen Hinweis dar. Die endgültige Festlegung erfolgt erst mit der Erschließungsplanung.</i> Im Rahmen von Voruntersuchungen wurde bereits festgestellt, dass eine ausreichende Entwässerung des Baugebietes grundsätzlich möglich ist. Die genauere technische Konzeption der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht erforderlich.
	In der Begründung zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass das Baugebiet ausreichend erschlossen ist. Es ist zu untersuchen, in welchen Teilbereichen die Entwässerung über das vorhandene Vakuumsystem erfolgen muss und in wie weit dieses Entsorgungssystem für die Aufnahme weiterer Abwässer geeignet ist. Eine gesicherte Erschließung ist ohne Untersuchung des vorhandenen Systems nicht sichergestellt. Vor Ausweisung der Wohnbauflächen fordern zur Sicherung unserer vorhandenen Entsorgungssituation, die Betrachtung des vorhandenen Systems auf deren Leistungsfähigkeit.	

	Art der Nutzung Der Bebauungsplan sieht nicht nur die Schaffung von Wohngebäuden vor, sondern lässt zusätzlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu. Die Intension des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes auch kleinere und nebenberuflich ausgeübte Unternehmungen im Baugebiet zuzulassen, kann im Wesentlichen auch unter Hinzuziehung von § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) erreicht werden, so dass diese auch im reinen Wohngebiet zulässig sind. Es drängt sich deshalb der Verdacht auf, dass ein allgemeines Wohngebiet nur zur Umgehung strengerer Lärmschutzregelungen gewählt wurde. Alle im WA zusätzlich vorgesehenen Nutzungen, wie Läden, Schankwirtschaften, Handwerksbetriebe stellen ein zusätzliches Störpotential für das Wohnen dar und beeinträchtigen die Wohnumgebung zusätzlich. Wenn alle Fraktionen das Ziel der Schaffung von lebens- und liebenswerten Wohnbauflächen in Offingen haben, ist es doch kontraproduktiv an Lärmschutzmaßnahmen zu sparen, die bei Ausweisung eines reinen Wohngebietes - wie es beabsichtigt ist - erforderlich wären.	Der Bebauungsplan setzt ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) fest. Bei den zulässigen Nutzungen handelt es sich um den "Standardkatalog" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemeine Wohngebiete dienen "vorwiegend" dem Wohnen. Dabei sind neben dem reinen Wohnen insbesondere noch Nutzungen zugelassen, die der Versorgung des Quartiers dienen. Zudem besteht die Möglichkeit, in gewissem Umfang etwa kleineres Gewerbe o.Ä. auszuüben. Dabei ist jedoch immer ausreichend Rücksicht auf die Anforderungen des Wohnens zu nehmen ("nicht störendes Gewerbe", allgemeines Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO). Um die konkrete Situation entsprechend zu berücksichtigen, wurden die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO bereits vollständig ausgeschlossen. <i>Hinweis:</i> Bei den ausgeschlossenen Ausnahmen handelt es sich um folgende Nutzungen: „3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen“ Grundsätzliches Der Baunutzungsverordnung mit ihrer Trennung der städtebaulichen Funktionen in verschiedene Gebietstypen liegen Initiativen wie die Gartenstadtbewegung oder die „Charta von Athen“ zu Grunde. Diese stellten vor allem eine Reaktion auf die teils
--	--	---

		unmenschlichen Wohnverhältnisse im Zuge der industriellen Revolution des 19. Jahrhunderts dar. Zwischenzeitlich ist die Stadtplanung jedoch bemüht, wieder ein verstärktes Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und anderen Aspekten des Lebens zu ermöglichen, wie dies in europäischen Städten und Dörfern Jahrhunderte lang üblich war. Entsprechend soll nach der Einführung des „Urbanen Gebietes“ (§6a BauNVO) im Jahre 2017 nun auch eine Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt werden. Beide Gebietskategorien sollen eine bessere Durchmischung ermöglichen. Das allgemeine Rücksichtnahmegebot nach §15 BauNVO, Immissionsschutzvorschriften und Ähnliches stellen gesunde Wohn- und Lebensbedingungen dennoch sicher. Für „klassisches“ Wohnen werden „allgemeine Wohngebiet“ – wie der Name bereits vermuten lässt – der bevorzugte Gebietstyp bleiben. Die BauNVO stellt hierzu das entsprechende stadtplanerische Instrumentarium bereit. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass im Baugebiet beispielsweise Gewerbe im kleineren Umfang - auch nebenberuflich - ausgeübt werden kann. Im Rahmen des §13 BauNVO ist das dagegen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Denn neben Freiberuflern nur dürfen nur Gewerbetreibende tätig sein, „die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben“. Dies sind jedoch nur relativ wenige Berufe, etwa Handelsvertreter ohne eigenes Auslieferungslager, Handels- oder Versicherungsmakler, Internetagentur bei vorwiegend programmierender Tätigkeit o.ä. (vgl. z.B. Rixner.Biedermann.Stegner:
--	--	---

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

		„Systematischer Baurechtskommentar BauGB/ BauNVO“, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln 2014). Ein Onlineshop oder ein kleiner Friseursalon wären dagegen i.d.R. nicht zulässig. Voraussetzung für gewerbliche Nutzungen bleibt selbstverständlich immer, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Andere Nutzungen müssen sich dem Wohnen immer unterordnen. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist es übrigens baurechtlich unschädlich, wenn dort nur Nutzungen entstehen, die auch im reinen Wohngebiet zulässig wären. Denn der Gebietscharakter bleibt hierbei erhalten (vgl. z.B. Rixner/Biedermann/Stegner: „Systematischer Baurechtskommentar BauGB/ BauNVO“). Bei den benachbarten Baugebieten "Ermle II" und Ermle III" handelt es sich ebenfalls um "Allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO, jeweils mit Ausschluss der Ausnahmen nach §4 (3) Nr. 4-5 bzw. Nr. 3-5. Darüber hinaus erfolgt der Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde, was – unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans - eine weitere Steuerung der Nutzungen ermöglicht. An Lärmschutzmaßnahmen wird nicht allerdings nicht gespart. Vielmehr erfolgt der Lückenschluss zwischen den nordwestlich und südöstlich bereits vorhandenen Lärmschutzwällen, der nicht nur dem neuen Baugebiet selbst zu Gute kommt, sondern auch den jetzigen Anwohnern.
--	--	--

BESCHLUSSVORLAGE FÜR GEMEINDERATSSITZUNG 02.06.2020 [BV 18.05.2020]

	Unter Ziffer 5.2 (Hinweise und Empfehlungen) wird aufgeführt, dass bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehende Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Breite von etwa 50 cm (z. B. Randsteinunterbauungen) auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden ist. Wir nehmen zur Kenntnis, dass dies nicht mehr als Festsetzung im Bebauungsplan aufgeführt wurde, weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass wir keine Böschungen, Einschnitte oder Stützbauwerke an unseren Außenanlagen dulden. Die vorhandene Höhensituation der angrenzenden Grundstücksflächen ist bei der Planung der Straße zu beachten. Im Hinblick auf ein gutes Miteinander von bestehenden und neuen Siedlungsflächen und eine gelungene Wohngebietsentwicklung, bitten wir um Berücksichtigung der oben genannten Sachverhalte und um Würdigung in der weiteren Planung. Die vorliegende Planung lässt die von allen Parteien erstrebte nachhaltige, identitätsstiftende, innovative, soziale Wohnraumschaffung vermissen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die exakte Höhenfestlegung erfolgt erst mit der Erschließungsplanung. Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen ist eine Änderung der Planung aus den oben genannten Gründen nicht angezeigt.
--	--	--

Abstimmungsergebnis: __: __

Blatter + Burger GbR
Fon 09073|921058-0
Fax 09073|921058-6
info@blatterburger.de

Seite 49 | 49

Markt Offingen
Bebauungsplan „Ermle IV“
Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen
02.06.2020