

Öffentliche Gemeinderatssitzung



Am Montag, 29. April 2019 findet um **19:00 Uhr** im Sitzungssaal des Rathauses eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates statt.


Hierzu sind alle Einwohner eingeladen.

Folgende Tagesordnung kommt zur Beratung:

1. Einwohnerfragestunde
2. Bauanträge:
 - a) Kenntnisgabeverfahren - Abbruch baulicher Anlagen
Flst.Nr. 198, Hauptstraße 61
 - b) Umbau und Neubau des bestehenden Wohnhauses, Neubau eines Carport
Flst.Nr. 61, 61/1, 61/2, 61/3, Hauptstraße 16 und 16 a
 - c) Abbruch einer Scheune und eines Wohnraums bis Oberkante Kellerdecke
sowie Anbau von 2 Wohneinheiten an das bestehende Wohnhaus
Flst.Nr. 5967/1, Hauptstraße 1
 - d) Umbau eines Wohnhauses
Flst.Nr. 1443/1, Rothgasse 1
3. Kriminalstatistik 2018
4. Dritte Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II“
 - 4.1. Behandlung und Abwägung der im Rahmen der
Offenlage eingegangenen Anregungen
 - 4.2. Satzungsbeschluss
5. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
6. Verschiedenes / Mitteilungen
7. Wünsche und Anträge

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Markus Vollmer
Bürgermeister

| | | | |
|---|-------------------------------|---|---|
|  | Gemeinde Ortenberg | Vorlage | Gemeinderatssitzung 29. April 2019 |
| bearbeitet von: Anja Schwörer | | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen | TOP 2 a |

Kenntnisgabeverfahren nach § 51 Abs. 3 LBO

Sachverhalt

Verz.Nr. 12/2019

Bauvorhaben: Abbruch der baulichen Anlagen

Baugrundstück: Flst.Nr. 198, Hauptstraße 61

Lage: im Bereich des Bebauungsplanes Hauptstraße I

Eigentümerin des Grundstücks (Anlage) ist die Gemeinde Ortenberg. Nach dem bereits durchgeführten freiwilligen Bieterverfahren soll das Anwesen baureif – d.h. abgebrochen an einen Investor verkauft werden.

Abgebrochen werden sollen das Hauptgebäude mit ca. 2750 m³, (Bankgebäude und HG-Markt/Praxis) und die Lagerhalle mit ca. 750 m² sowie die Hofbefestigung.

Das Gebäude ist der Gebäudeklasse 2 nach § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO zuzuordnen. Der Abbruch ist daher nach § 50 LBO nicht verfahrensfrei.

Beschlussvorschlag

Der beantragte Abbruch wird zur Kenntnis genommen.


Beratungsergebnis:

| | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |

190429 ÖS TOP 2a Abbruch VoBa Anlage



| | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|--|
| Beratungsergebnis: | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: | |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja | nein: | Enth.: | |

| | | | |
|---|-------------------------------|---|---|
|  | Gemeinde Ortenberg | Vorlage | Gemeinderatssitzung 29. April 2019 |
| bearbeitet von: Anja Schwörer | | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen | TOP 2 b |

Bauantrag an die Gemeinde Ortenberg, Ortenaukreis

Sachverhalt

Verz.Nr. 6/2019

Bauvorhaben: Umbau und Neubau des bestehenden Wohnhauses, Neubau eines Carport

Baugrundstück: Flst.Nr. 61, 61/1, 61/2, 61/3, Hauptstraße 16 und 16a

Lage: im Bereich des Bebauungsplanes Hauptstraße I und im baurechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Die Bauherrschaft plant im Rahmen des Neubaus/Umbaus an der nördlichen Grundstücksgrenze auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse. Die bestehende Scheune an der nördlichen Grenze soll abgerissen werden und durch einen Anbau ersetzt werden. Des Weiteren soll ein Aufzug untergebracht werden.

Gesichert wird die Anbaumöglichkeit über eine Anbau-Baulast, welche der Nachbar zu übernehmen hat. Die übrigen nachbarschützenden Grenzabstände werden eingehalten.

Die Anzahl der geplanten Wohnungen wurde von insgesamt 5 auf 4 verringert. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen gem. § 37 BauGB und Fahrradabstellplätzen wird nachgewiesen.

Die Festsetzungen der betroffenen Bebauungspläne sind eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt aus Gründen der Gleichbehandlung auf den Nachweis von 2 Stellplätzen pro Wohnung zu bestehen.

Beschlussvorschlag

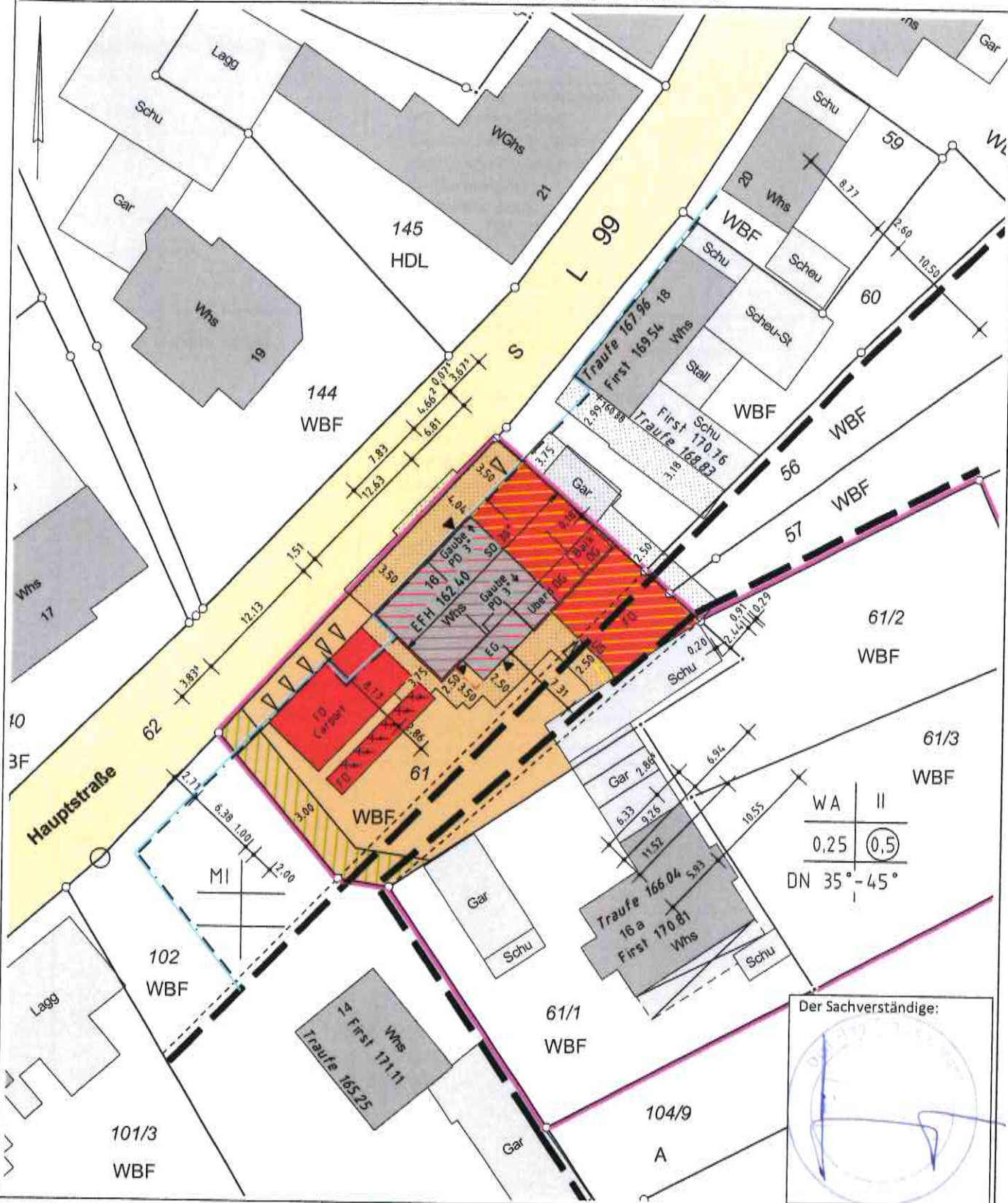
Gegen das Bauvorhaben bestehen aus planungsrechtlicher Sicht seitens der Gemeinde keine Bedenken. Pro abgeschlossene Wohneinheit sollen 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

| | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |

Lageplan zum Bauantrag

zeichnerischer Teil nach § 5 LBOVVO



Der Sachverständige:

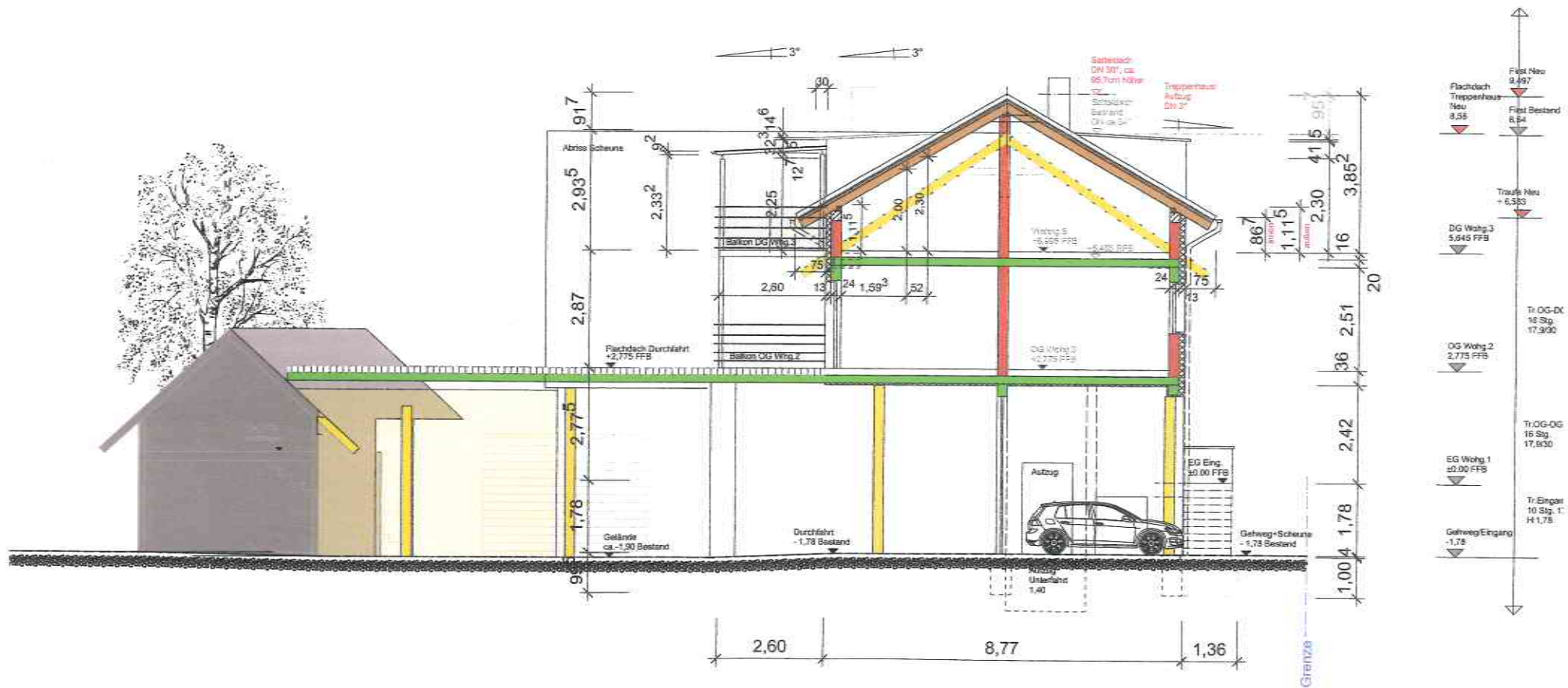

Gemarkung Ortenberg
 Flurstück 61, 61/1, 61/2, 61/3
 Gemeinde / Stadt Ortenberg
 Landkreis Ortenaukreis
 Maßstab 1:500
 Datum 23.01.2019
 Projektnummer 197017

BURGER · SEITZ
 Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation

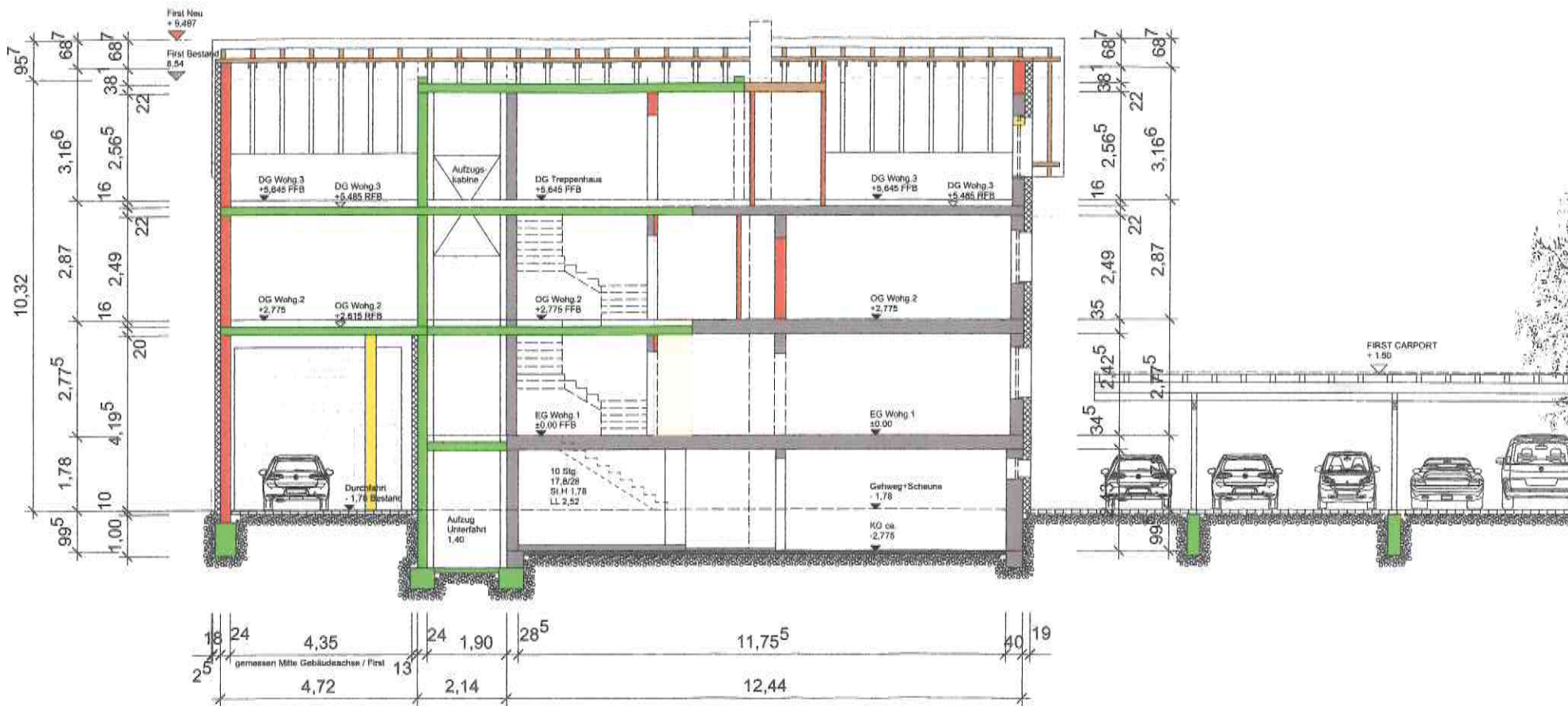
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure – Beratende Ingenieure – Sachverständige nach §5(2) LBO-VVO

Amalie-Hofer-Straße 4 Tel 0781 / 9650-0 www.burger-seitz.de Hüflegewann 8 Tel 07831 / 96876-0
 77656 Offenburg Fax 0781 / 9650-33 info@burger-seitz.de 77756 Hausach Fax 07831 / 96876-1

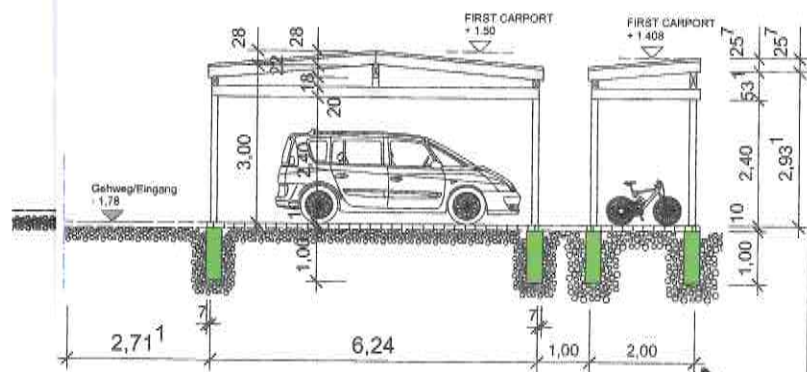
Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster und die Einzeichnung nach §4 Abs. 2-5 LBOVVO werden bestätigt. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.



SCHNITT C - C



LÄNGSSCHNITT D - D + CARPOT



SCHNITT CARPORT

16.17

PLANUNG

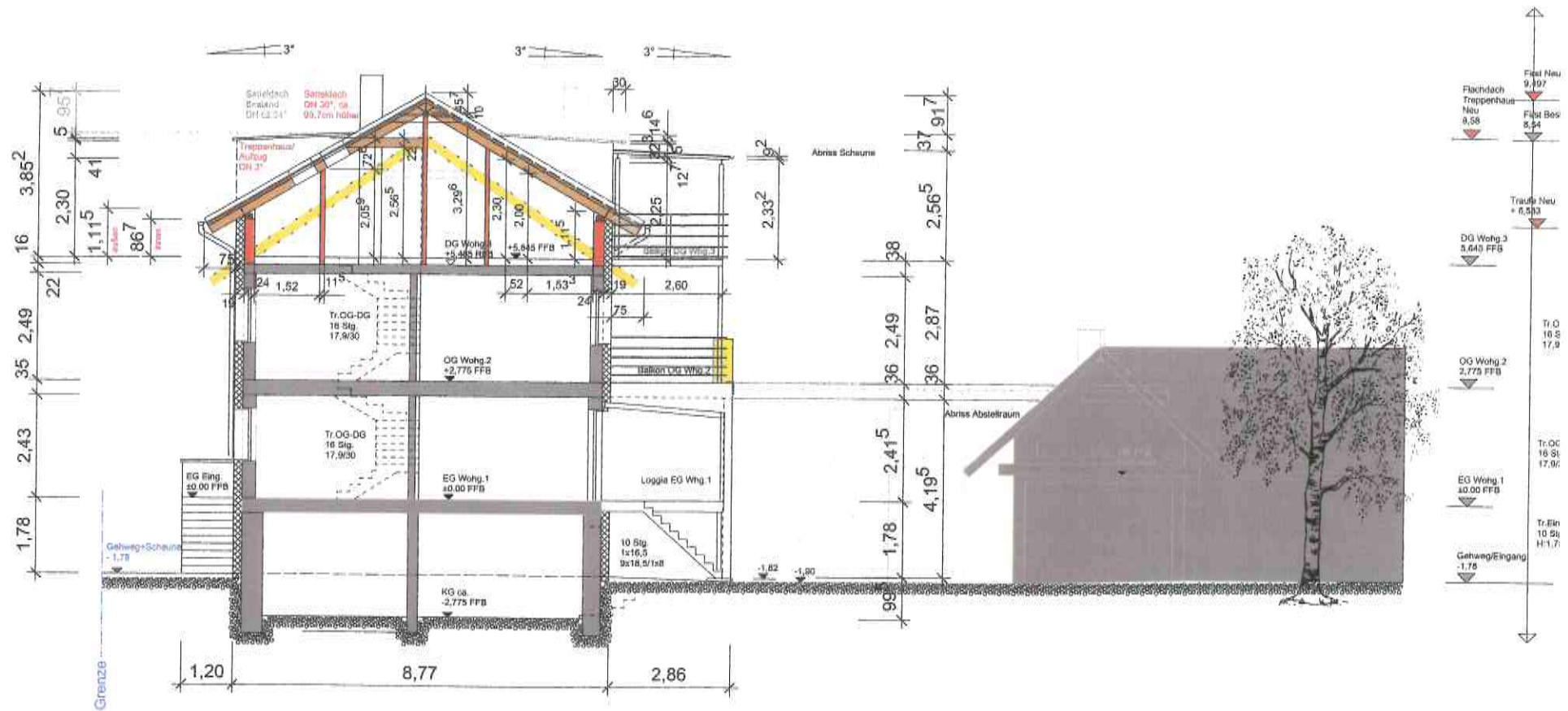
amb

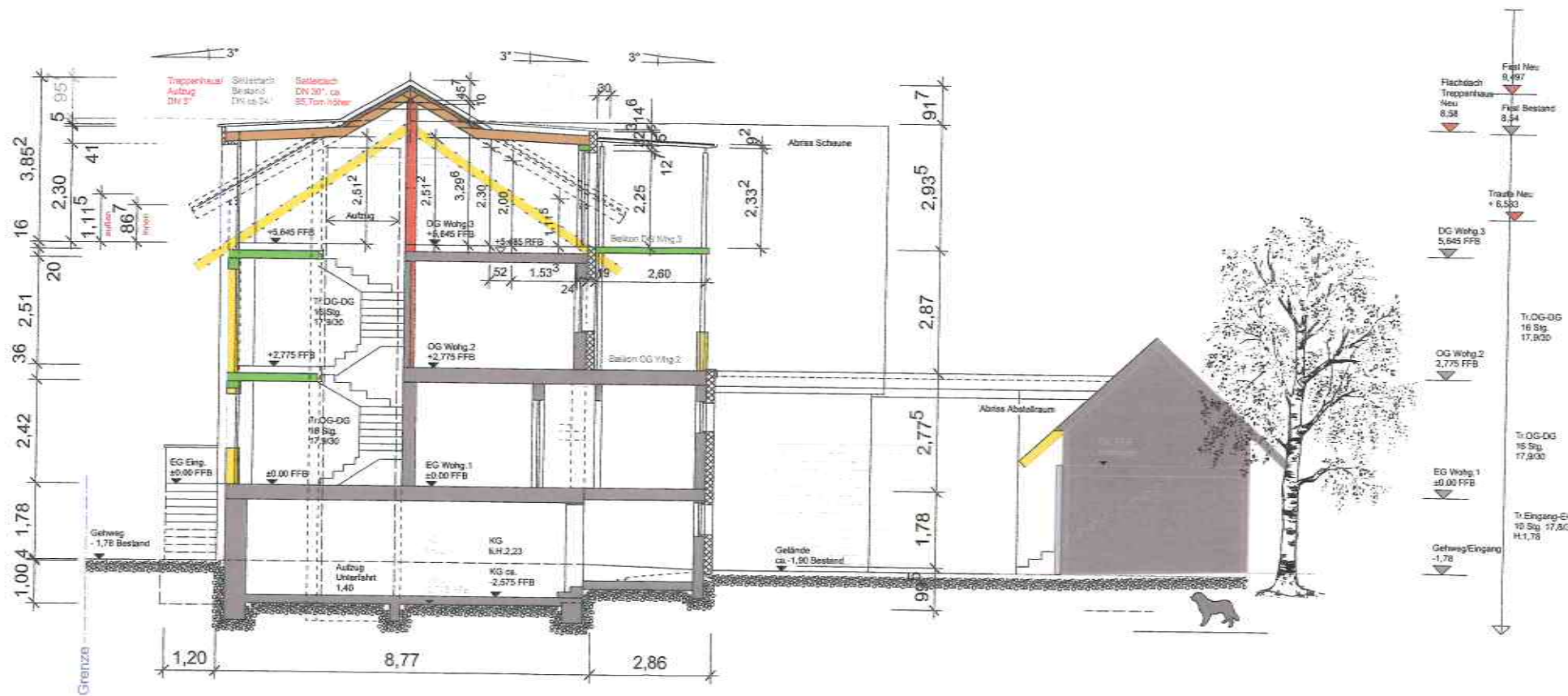
ST.-SIXTUS-STRASSE 5
 77656 OFFENBURG
 TEL.: 0781/991872
 FAX.: 0781/991873

[Signature]
 UNTERSCHRIFT


BAUHERR

WOLFF INGENIEURBURO





SCHNITT B - B

| | | | |
|---|-------------------------------|---|---|
|  | Gemeinde Ortenberg | Vorlage | Gemeinderatssitzung 29. April 2019 |
| bearbeitet von: Anja Schwörer | | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen | TOP 2 c |

Bauantrag an die Gemeinde Ortenberg, Ortenaukreis

Sachverhalt

Verz.Nr. 10/2019

Bauvorhaben: Abbruch einer Scheune und eines Wohnraums bis Oberkante Kellerdecke sowie Anbau von 2 Wohneinheiten an das bestehende Wohnhaus

Baugrundstück: Flst.Nr. 5967/1, Hauptstraße 1

Lage: im Bereich des nicht überplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB

Die bestehende Scheune sowie ein vorhandener Wohnraum sollen abgebrochen werden. An diesem Standort soll der Anbau an das bestehende Wohnhaus erfolgen. Der Anbau soll 2-geschossig mit Flachdach erfolgen. Geplant sind zwei separate Wohneinheiten. Für die beiden hinzukommenden Wohneinheiten und die Bestandswohnungen werden insgesamt 6 Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Die nachbarschützenden Abstandsflächen werden bis auf einen kleinen Korridor zum Flst.Nr. 71 hin eingehalten. Die auf dem Nachbargrundstück liegende Abstandsfläche von ca. 1,25 m² muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens über eine Baulast gesichert werden. Dieser Verfahrensschritt obliegt nach Prüfung der Abstandsflächenberechnung der Baurechtsbehörde.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und beantragt daher die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorschlag

Gegen das Bauvorhaben bestehen aus planungsrechtlicher Sicht seitens der Gemeinde keine Bedenken. Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

| | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |

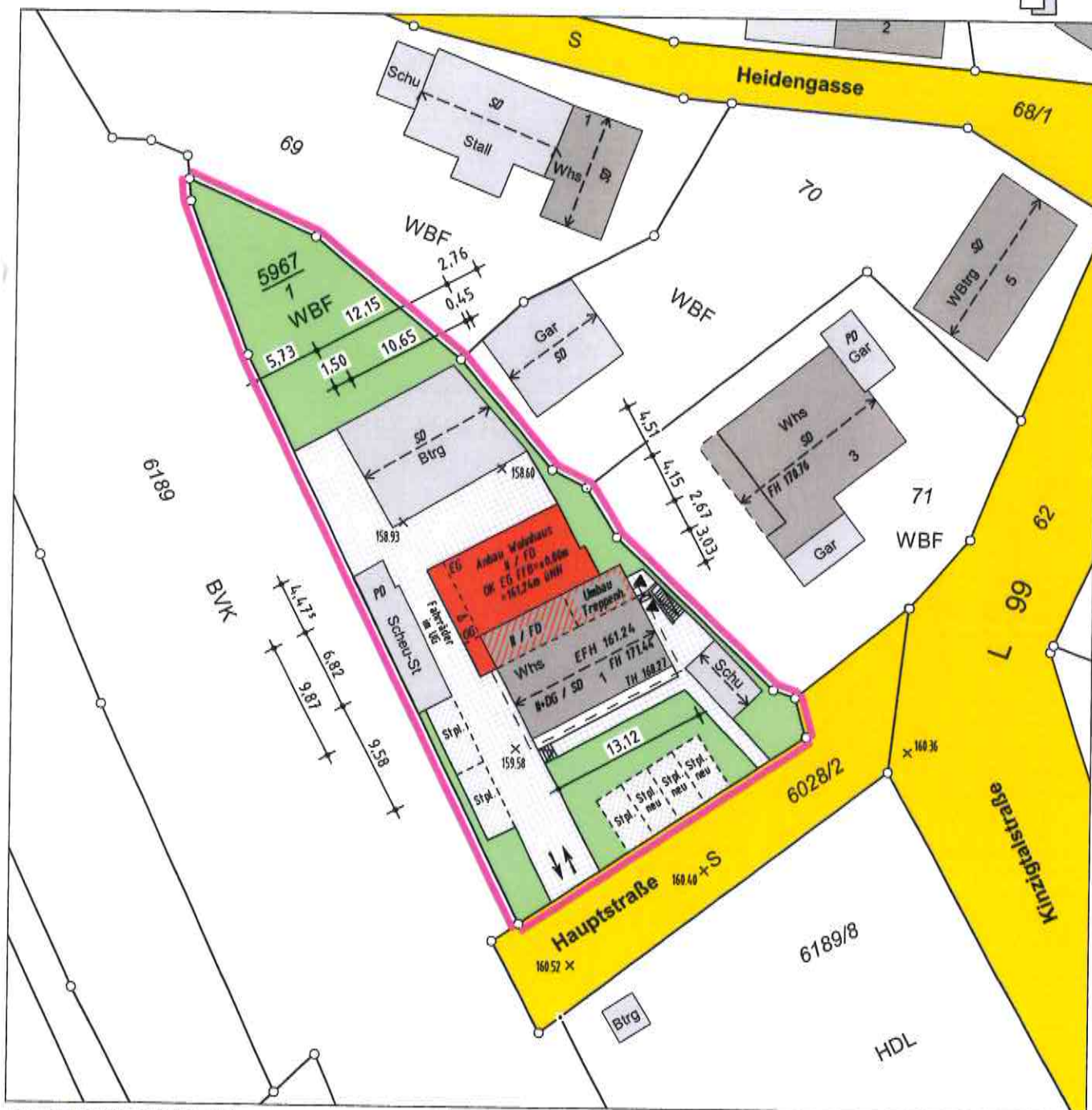
Lageplan

Kreis : Ortenaukreis
 Gemeinde : Ortenberg
 Gemarkung : Ortenberg
 Flurstück-Nr. : 5967/1

Zeichn. Teil zum Bauantrag
 (§ 4 LBOVVO)



Maßstab 1:500



Darstellung entspricht dem LIKA
 Maße dürfen nicht abgegriffen werden.
 Vervielfältigungen, Vergrößerungen und
 Verkleinerungen sind verboten

Gefertigt: Bühl, den 15.02.2019



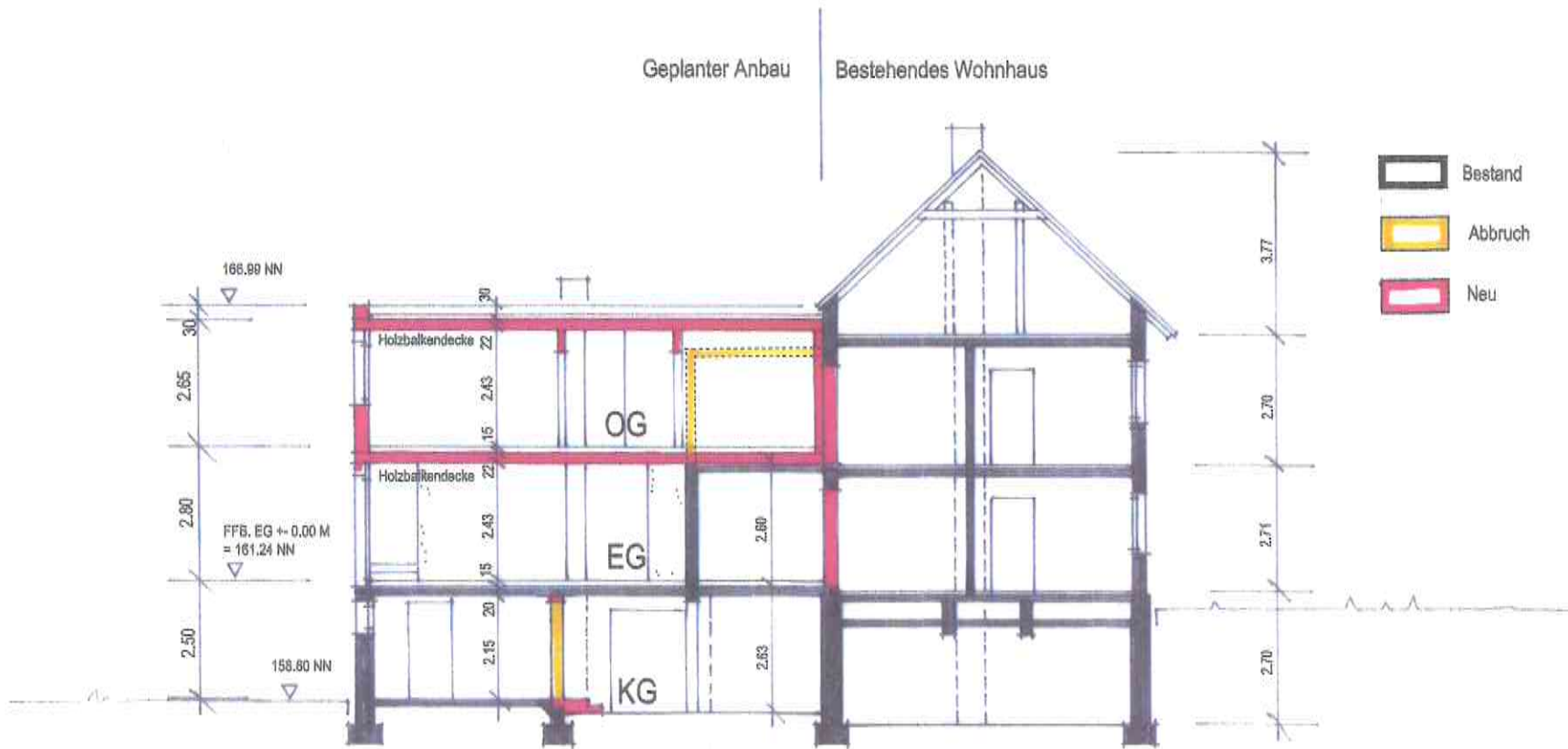
Ingenieurbüro für Vermessung GbR
Ortmann

ObV Amtssitz
 D. Ortmann
 77815 Bühl
 Gartenstraße 10a
 Tel: 07 223/20222
 Fax: 07 223/40552
 buehl@ib-ortmann.de

ObV Amtssitz
 M. Ortmann
 77662 Offenburg
 Waltersweilerweg 1
 Tel: 0781/988693-0
 Fax: 0781/988693-18
 offenburg@ib-ortmann.de

Ortmann

Ingenieurbüros
 77704 Oberkirch
 Raiffeisenstraße 9
 Tel: 07802/7044-150
 77933 Lahr
 Einsteinallee 1
 Tel: 07821/99859-20



QUERSCHNITT

BAUANTRAG

Anbau von 2 WE an das best. Wohnhaus
Abriß der Scheune bis OK, Kellerdecke

Gaspar + Liselotte Geiser, Hauptstraße 1, 77799 Ortenberg

QUERSCHNITT

1 / 100

Ortenberg, 08. Februar 2019

Der Bauherr:

Gaspar + Liselotte Geiser

Der Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO FRIEDEMANN
Inh. U. Friedemann
77799 Ortenberg, Fröschlach 17
Phone 0781/9266926 Fax 9266924

Friedemann



NORD-OST ANSICHT

BAUANTRAG

Anbau von 2 WE an das best. Wohnhaus
 Abriss der Scheune bis OK. Kellerdecke

Gaspar + Liselotte Geiser, Hauptstraße 1, 77709 Ortenberg

NORD-OST ANSICHT 1 / 100

Ortenberg, 08. Februar 2019

Der Bauherr:

Gaspar Geiser
Liselotte Geiser

Der Planverfasser:

Friedemann
PLANUNGSBÜRO FRIEDEMANN
 Inh. U. Friedemann
 77709 Ortenberg, Fröschlach 17
 Tel. 0781/9266925 Fax 9266924



NORD-WEST ANSICHT

BAUANTRAG

Anbau von 2 WE an das best. Wohnhaus
Abriss der Scheune bis OK. Kellerdecke

Gespar + Liselotte Geiser, Hauptstraße 1, 77799 Ortenberg

NORD-WEST ANSICHT 1 / 100

Ortenberg, 08. Februar 2019

Der Bauherr:

dg
Gespar + Liselotte Geiser

Der Planverfasser:

Friedemann

PLANUNGSBÜRO FRIEDEMANN
Inh. U. Friedemann
77799 Ortenberg, Fröschlach 17
Phon 0781/9266925 Fax 9266924

Gepplanter Anbau

Bestehendes Wohnhaus



SÜD-WEST ANSICHT

BAUANTRAG

Anbau von 2 WE an das best. Wohnhaus
Abriss der Scheune bis OK. Kellerdecke

Gaspar + Liselotte Geiser, Hauptstraße 1, 77799 Ortenberg

SÜD-WEST ANSICHT 1 / 100


Ortenberg, 08. Februar 2019

Der Bauherr:

Gaspar + Liselotte Geiser

Der Planverfasser:

Friedemann
PLANUNGSBÜRO FRIEDEMANN
Inh. U. Friedemann
77799 Ortenberg, Fröschiach 17
Phon 0781/9266925 Fax 9266924

| | | | |
|---|-------------------------------|---|---|
|  | Gemeinde Ortenberg | Vorlage | Gemeinderatssitzung 29. April 2019 |
| bearbeitet von: Anja Schwörer | | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen | TOP 2 d |

Bauantrag an die Gemeinde Ortenberg, Ortenaukreis

Sachverhalt

Verz.Nr. 11/2019

Bauvorhaben: Umbau eines Wohnhauses

Baugrundstück: Flst.Nr. 1443/1, Rothgasse 1

Lage: im Bereich des nicht überplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB

Der Bauherr beabsichtigt den Umbau und die Aufstockung des Bestandsgebäudes im rückwärtigen Bereich. Dazu wird der Anbau auf Stahlstützen gestellt. Auf die Dachfläche zur Straße hin werden Dachgauben aufgebaut.

Die neue Firsthöhe wird 11,42 m (alt: 10,55 m) betragen, die Traufhöhe zur Straße hin wird nicht verändert, die rückwärtige Traufhöhe verändert sich von 8,24 m auf 10,06 m.

Gemäß § 34 BauGB hat sich ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Allerdings besteht auch hier die Möglichkeit, die in der Umgebungsbebauung vorhandenen Höhen geringfügig zu überschreiten.

Die Abstandsflächen zu Flst.Nr. 1443/3 und Flst.Nr. 1443/1 können nicht in der nötigen Größe auf dem eigenen Grundstück gewährleistet werden, sodass im Rahmen des Bauantragsverfahrens seitens der Baurechtsbehörde die Übernahme zweier Baulasten gefordert werden wird.

Die Verwaltung ist nach Prüfung der Planunterlagen und Vergleich mit der Umgebungsbebauung zu der Auffassung gelangt, dass die geplante Aufstockung des Wohnhauses städtebaulich vertretbar ist und beantragt daher die Erteilung des Einvernehmens.

Beschlussvorschlag

Gegen das Bauvorhaben bestehen aus planungsrechtlicher Sicht seitens der Gemeinde keine Bedenken. Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

| | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |



Gemeinde Ortenberg

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: K1\WTSD1\FORT004GIS

Datum: 02.04.2019

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

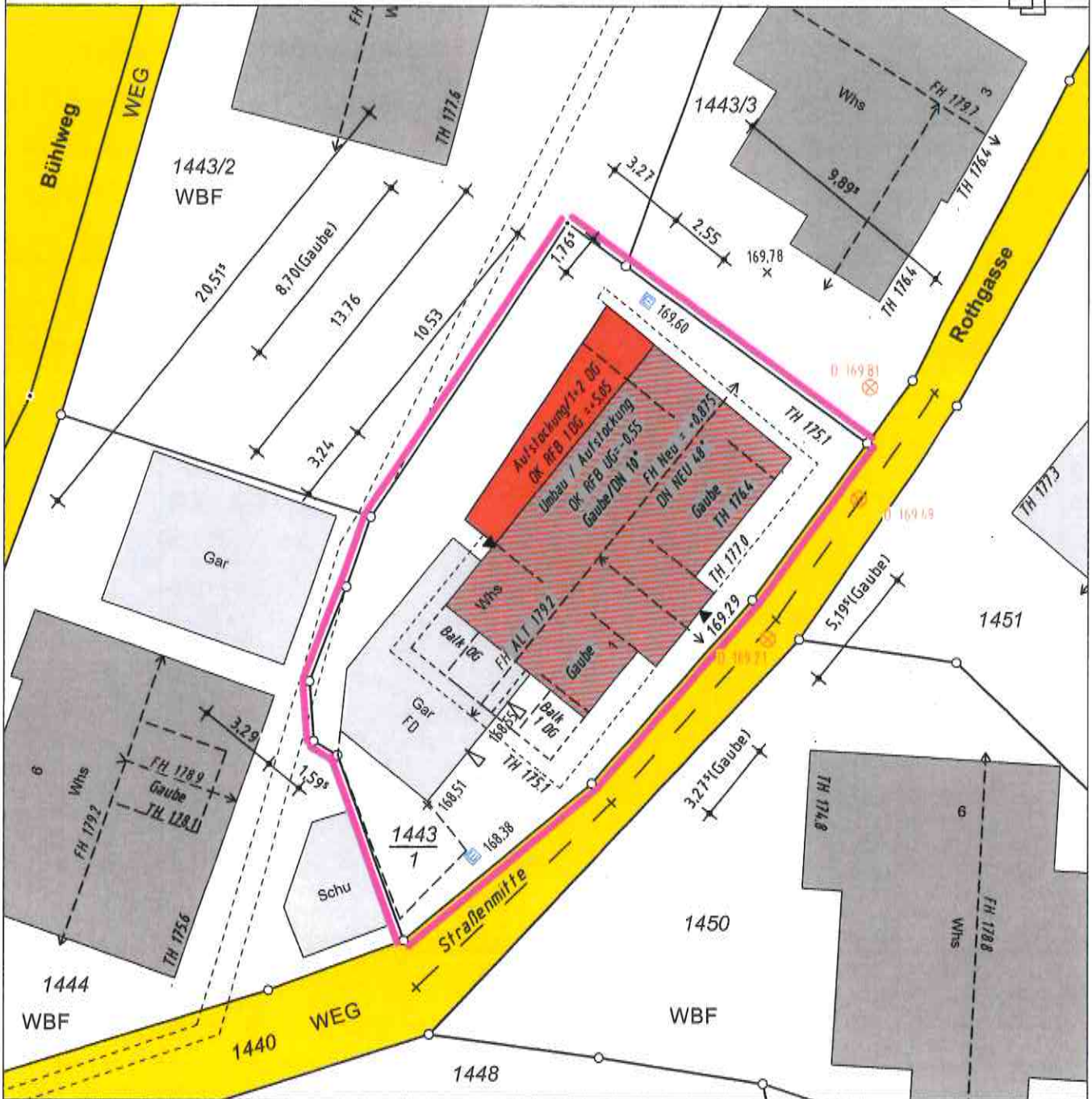
Lageplan

Zeichn. Teil zum Bauantrag
(§ 4 LBOVV0)

Kreis : Ortenaukreis
Gemeinde : Ortenberg
Gemarkung : Ortenberg
Flurstück-Nr. : 1443/1



Maßstab 1:250



Darstellung entspricht dem LIKA
Maße dürfen nicht abgegriffen werden
Vervielfältigungen, Vergrößerungen und
Verkleinerungen sind verboten

Gefertigt: Offenburg, den 26.02.2019

Handwritten signature: D. Ortmann

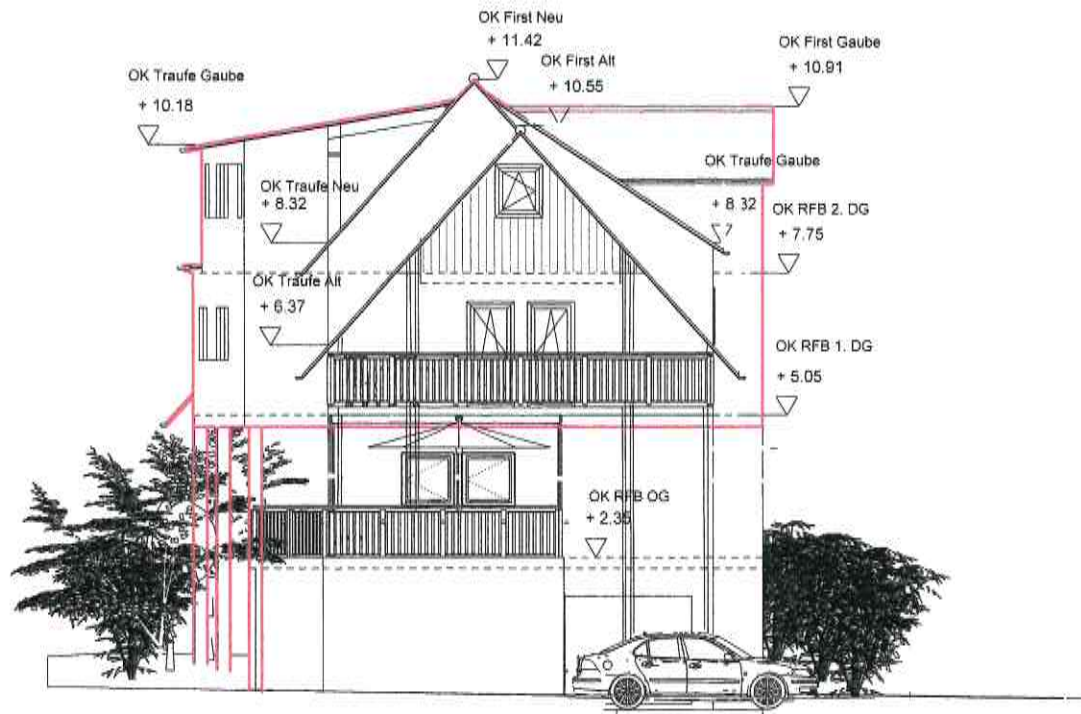
Ingenieurbüro für Vermessung GbR
Ortmann

ÖbV Amtssitz
D. Ortmann
77815 Bühl
Gartenstraße 10a
Tel.: 07223/20222
Fax: 07223/40552
buehl@ib-ortmann.de

ÖbV Amtssitz
M. Ortmann
77652 Offenburg
Waltersweilerweg 1
Tel.: 0781/968693-0
Fax: 0781/968693-18
offenburg@ib-ortmann.de

Ingenieurbüros:
77704 Oberkirch
Raiffeisenstraße 9
Tel.: 07802/7044-150
77933 Lahr
Einsteinallee 1
Tel.: 07821/99859-20

Südwest Ansicht



| | |
|---------|---|
| Bestand |  |
| Abbruch |  |
| Neu |  |

Der Bauherr

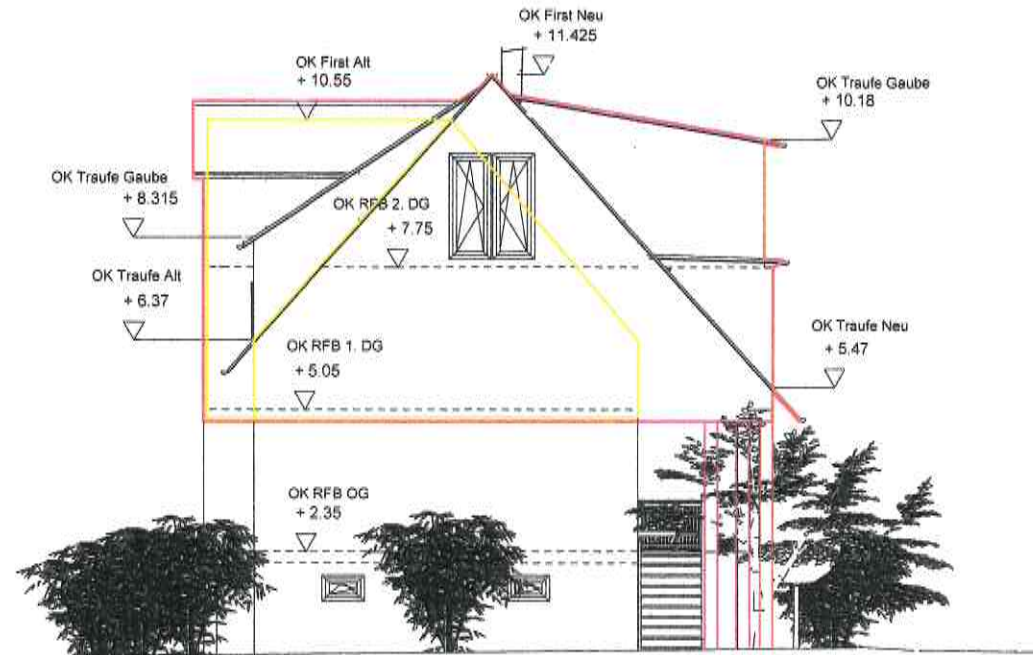
Markus Sester

Der Planverfasser

Ch. Ba

| | | | |
|-----------|---|----------|------------|
| Planer | Zimmerermeister Markus Bau Eichhofstraße 36, 77731 Willstätt-Sand | | |
| Bauherr | Markus Sester Ellenriederstraße 1, 77799 Ortenberg | | |
| Projekt | Umbau Wohnhaus Rothgasse 1, 77799 Ortenberg, Flst. Nr. 1443/1 | | |
| Bauteil | Südwest Ansicht | | |
| Mäßstab | 1 : 100 | Plan-Nr. | |
| Zeichnung | | Datum | 14.12.2018 |

Südwest Ansicht



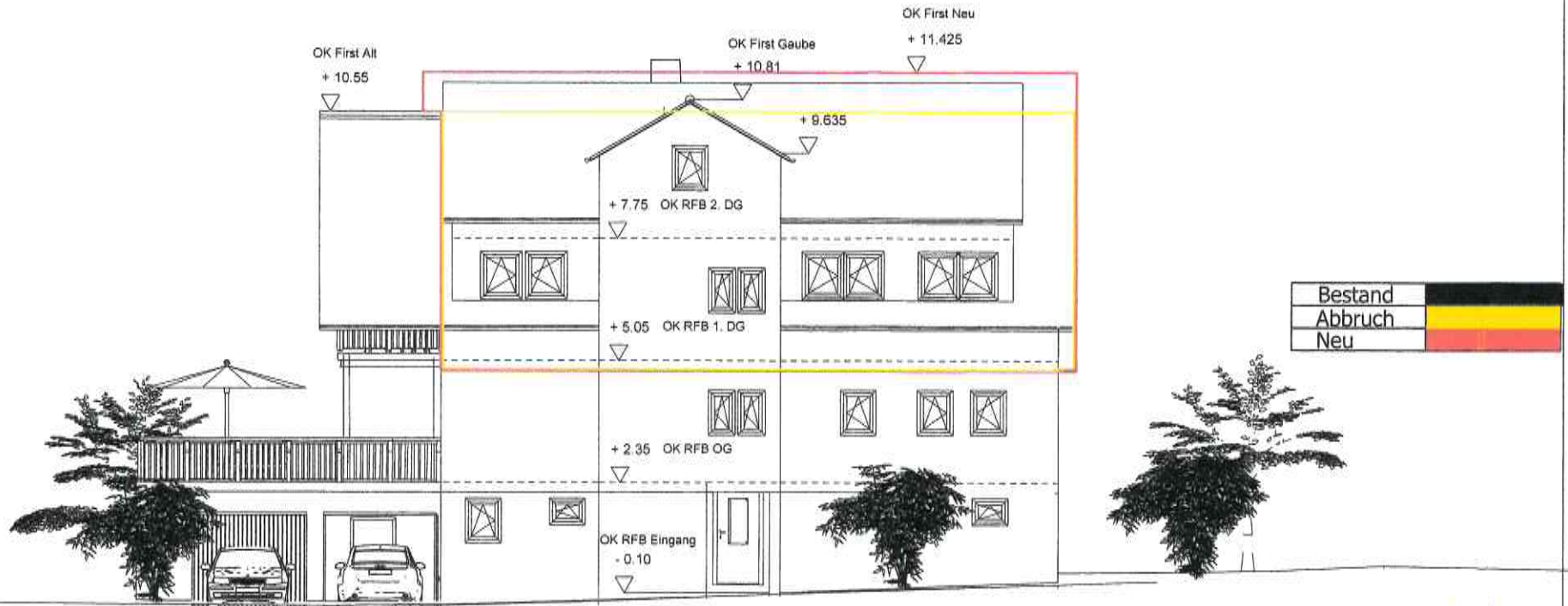
| | |
|---------|---|
| Bestand |  |
| Abbruch |  |
| Neu |  |

Der Bauherr *Markus Sester*

Der Planverfasser *M. S.*

| | | | |
|-----------|---|----------|------------|
| Planer | Zimmermeister Markus Bau Eichhofstraße 36, 77731 Willstätt-Sand | | |
| Bauherr | Markus Sester Ellenriederstraße 1, 77799 Ortenberg | | |
| Projekt | Umbau Wohnhaus Rothgasse 1, 77799 Ortenberg, Flst. Nr. 1443/1 | | |
| Bauteil | Nordost Ansicht | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Plan-Nr. | |
| Zeichnung | | Datum | 14.12.2018 |

Südost Ansicht

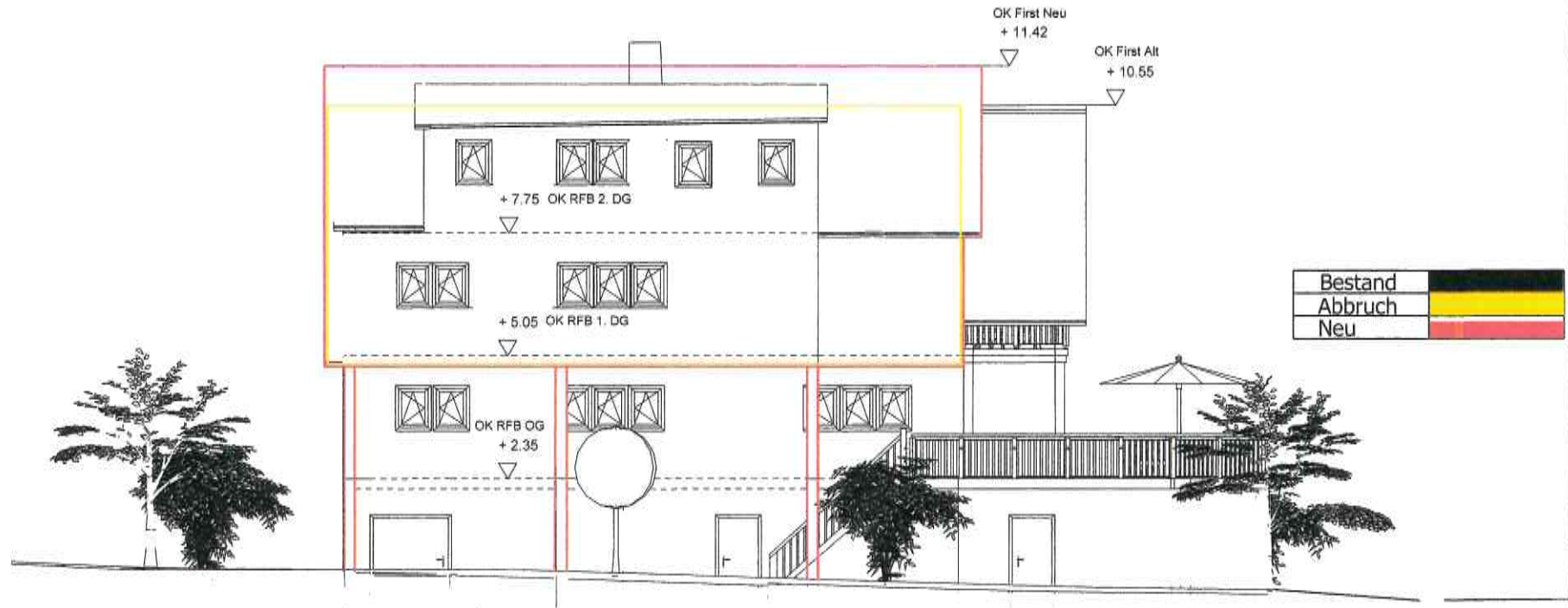


Der Bauherr *Markus Sester*

Der Planverfasser *cll*

| | | | |
|-----------|---|----------|------------|
| Planer | Zimmerermeister Markus Bau Eichhofstraße 36, 77731 Willstätt-Sand | | |
| Bauherr | Markus Sester Ellenriederstraße 1, 77799 Ortenberg | | |
| Projekt | Umbau Wohnhaus Rothgasse 1, 77799 Ortenberg, Flst. Nr. 1443/1 | | |
| Bauteil | Südost Ansicht | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Plan-Nr. | |
| Zeichnung | | Datum | 14.12.2018 |

Nordwest Ansicht



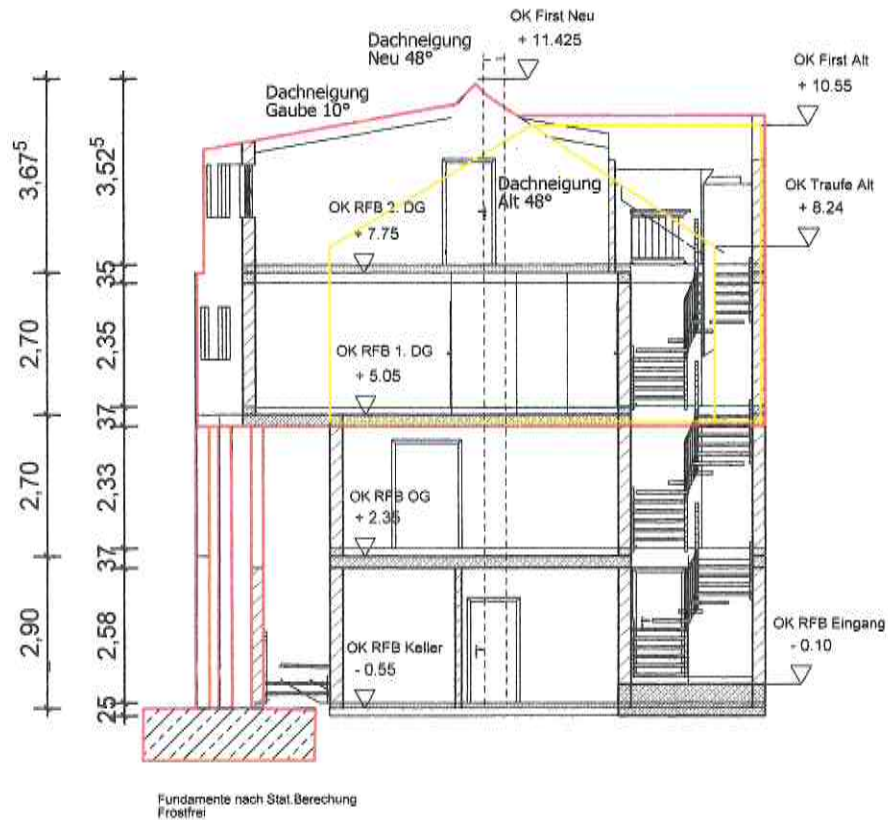
| | |
|---------|--|
| Bestand | |
| Abbruch | |
| Neu | |

Der Bauherr *Markus Sester*

Der Planverfasser *[Signature]*

| | | | |
|-----------|---|----------|------------|
| Planer | Zimmerermeister Markus Bau Eichhofstraße 36, 77731 Willstätt-Sand | | |
| Bauherr | Markus Sester Ellenriederstraße 1, 77799 Ortenberg | | |
| Projekt | Umbau Wohnhaus Rothgasse 1, 77799 Ortenberg, Flst. Nr. 1443/1 | | |
| Bauteil | Nordwest Ansicht | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Plan-Nr. | |
| Zeichnung | | Datum | 14.12.2018 |

Schnitt A-A



| | |
|---------|---|
| Bestand |  |
| Abbruch |  |
| Neu |  |

Der Bauherr *Markus Sester*

Der Planverfasser *[Signature]*

| | | | |
|-----------|---|----------|------------|
| Planer | Zimmermeister Markus Bau Eichhofstraße 36, 77731 Willstätt-Sand | | |
| Bauherr | Markus Sester Ellenriederstraße 1, 77799 Ortenberg | | |
| Projekt | Umbau Wohnhaus Rothgasse 1, 77799 Ortenberg, Flst. Nr. 1443/1 | | |
| Bauteil | Schnitt A-A | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Plan-Nr. | |
| Zeichnung | | Datum | 15.12.2018 |



**Gemeinde
Ortenberg**

Vorlage

**Gemeinderatssitzung
29. April 2019**

bearbeitet von:
Markus Vollmer

- Öffentlich
 Nichtöffentlich
 Anlage/n

TOP 3

Kriminalstatistik 2018

Sachverhalt


Herr Roland Ernst, Leiter des Polizeipostens Gengenbach hat die Kriminalstatistik für Ortenberg für das Jahr 2018 erstellt. Dessen Stellvertreter, Herr Michael Lederer wird diese vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Beratungsergebnis:

- | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |

| | | | |
|---|-------------------------------|--|---|
|  | Gemeinde Ortenberg | Vorlage | Gemeinderatssitzung 29. April 2019 |
| bearbeitet von: Anja Schwörer | | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlage | TOP 4 |

Dritte Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II“
1. Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen im Rahmen Offenlage
2. Satzungsbeschluss

Sachverhalt

Der einfache Bebauungsplan „Hauptstraße II“ wurde am 10.07.1990 als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst bebaute Flächen längs der Ortsdurchfahrt. Zielsetzung bei der Aufstellung war es, den „Ortskern“ als geschäftlichen und kommunikativen Mittelpunkt zu stärken und auszubauen. Dabei sollte die Vielfalt der Nutzungen von Wohnen und Arbeiten längs der Ortsdurchfahrt erhalten bleiben. Um die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte und Betriebe zu stärken, wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorhandene und zu erhaltende Mischung der Nutzungen geschaffen.

Aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die vorhandene Struktur des Ortes wurden bestimmte Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen, Spielcenter, Spielstudios und artenverwandte Einrichtungen etc. – im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Mittlerweile hat sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße II“ gegenüber der ehemaligen Einfahrt zum Rathaus das Bistro Fantasy angesiedelt, welches Musikveranstaltungen anbietet. Es zeigt sich, dass die seinerzeitige Festsetzung zu weit greift und nicht mehr den Intentionen des Planungsträgers, der Gemeinde Ortenberg, entspricht.

Der Gemeinderat hat daher am 17. September 2018, in öffentlicher Sitzung beschlossen den Bebauungsplan „Hauptstraße II“ zum dritten Mal zu ändern.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 5. November 2018 bis einschließlich 5. Dezember 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Sitzung durch Herrn Burkart vom Planungsbüro Fischer erläutert werden.

Die im Laufe der öffentlichen Auslegung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der betroffenen Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen zum Aufstellungsentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung. Die Verwaltung schlägt vor, die Abwägung wie in der beigefügten Tabelle vom Büro Fischer aufbereitet, vorzunehmen.

Beratungsergebnis:

| | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |

Sollte das Gemeinderatsgremium keine weiteren Änderungen beschließen, die eine erneute Offenlage erfordern, kann gleichzeitig mit dem Beschluss über die eingegangenen Anregungen der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag

1.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 5. November 2018 bis 5. Dezember 2018, eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, werden nach sachgerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend den, in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge, beschlossen. Im Übrigen wird auf die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verwiesen.

2.

Der beigefügte Entwurf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ in der Fassung vom 29. April 2019 mit zeichnerischem Teil, der Begründung und der Übersichtskarte wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 LBO sowie § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Notizen

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

3. Änderung Bebauungsplan " Hauptstraße II" der Gemeinde Ortenberg

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen (Kurzfassung) anlässlich der Offenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (05.11.2018 - 05.12.2018)

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|---|--------------------------|---|--|
| 1 Deutsche Telekom Technik GmbH | 13.11.2018 | Gegen die Planung haben wir keine Einwände. | Kenntnisnahme |
| 2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 15.11.2018 | Durch die vorgelegte Planung sind vom Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange zu vertretende geowissenschaftliche Belange nicht betroffen. | Kenntnisnahme |
| 3 bnNETZE GmbH, Freiburg | 05.11.2018 | Keine Bedenken und Anregungen | Kenntnisnahme |
| 4 Unitymedia GmbH, Kassel | 05.11.2018 | Gegen die Planung haben wir keine Einwände. | Kenntnisnahme |
| 5 Polizeipräsidium Offenburg | 05.11.2018 | Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, stimmt der 3. Änderung zu. Wir haben weder Einwände noch Änderungswünsche. | Kenntnisnahme |
| 6 Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt | 05.12.2018 20.12.2018 | Bezüglich Gesamtstellungnahme bitten wir um eine Woche Fristverlängerung. I. Baurechtsamt Die fachlichen Gesichtspunkte wollen wir in einem Gespräch mit Ihnen erörtern. Eine schriftliche Stellungnahme wird deshalb nicht ergehen. | s. unten Die fachlichen Gesichtspunkte wurden anlässlich eines Gesprächs am 23.01.2019 im LRA erörtert. Nach eingehender Diskussion wurde festgehalten: |

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|--|----------------|-------------------|---|
| zu 6 Landratsamt Ortenaukreis Bau- rechtsamt | | | <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Ortskerns von Ortenberg gesteuert. Es wird klargestellt, welche Art von Veranstaltungen und in welchem Umfang diese zulässig sind. Die Notwendigkeit zur Steuerung ergibt sich auch aus der Erfordernis der Konkretisierung des Begriffs Vergnügungsstätte in Bezug auf Musikveranstaltungen.</p> <p>Werden Musikveranstaltungen regelmäßig angeboten und kommen die Besucher aus einem überörtlichen Einzugsgebiet, so ist i.d.R. von einer Vergnügungsstätte auszugehen. Treffen nicht alle Merkmale zu, so handelt es sich auch nicht unbedingt um eine Vergnügungsstätte i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p> <p>Zur Klarstellung werden deshalb Gaststätten mit Musikveranstaltungen in einem definierten Umfang bei Einhaltung der Vorgaben zum Schutz vor unzulässigen Lärmeinwirkungen gemäß der TA Lärm zugelassen.</p> <p>Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind (Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO), werden generell ausgeschlossen.</p> <p>Entsprechend werden Ziff. 1.5.1 und Ziff. 1.5.2 der "Ergänzenden Planungsrechtlichen Festsetzungen" aktualisiert.</p> |

| Behörde | Schr.v. | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|----------------------------------|---|--|---|
| zu 6 Landratsamt Ortenaukreis | | II. Vermessung und Flurneueordnung | |
| | | <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. | Kenntnisnahme |
| | | <u>untere Flurneueordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneueordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen. | Kenntnisnahme |
| | | III. Straßenverkehr und ÖPNV Durch die 3. Änderung des Bauungsplanes „Hauptstraße II“ in Ortenberg sind keine verkehrsrechtlichen Belange betroffen. Es bestehen daher keine Anregungen oder Bedenken. | Kenntnisnahme |
| | IV. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht | | |
| | Die Gemeinde Ortenberg möchte mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die derzeit etablierte Nutzung (Betrieb der „Fantasy Musik Café-Bar“) im Plangebiet zulässig ist. Dazu muss der Bebauungsplan, in dem Vergnügungsstätten bisher ausgeschlossen sind, geändert werden. | Kenntnisnahme | |
| | In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf eine gutachterliche Stellungnahme vom Büro für Schallschutz Dr. Jans verwiesen, die im Rahmen der Erweiterung der gaststättenrechtlichen Erlaubnis erstellt wurde. Auf Nachfrage wurde uns die gutachterliche Stellungnahme (Nr. 5931/661 vom 26.11.2015) zugesandt. | Kenntnisnahme | |
| | Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme wurden ausschließlich die Lärm-Immissionen bei Nutzung der Gaststätte im Rahmen von Musikveranstaltungen betrachtet. Der reguläre Gaststättenbetrieb mit Außenbewirtung sowie die Geräuschemissionen die vom zugehörigen Parkplatz ausgehen, wurden nicht berücksichtigt. Dieses Vorgehen entspricht nicht der TA Lärm. | | Auch der reguläre Gaststättenbetrieb mit Außenbewirtschaftung und Parkplatznutzung muss die Vorgaben der TA Lärm einhalten wie die anderen im Ortskern vorhandenen Gaststätten. |

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|--|----------------|--|--|
| zu 6 Landratsamt Ortenaukreis | | <p>II. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Abwasserentsorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/ Anmerkungen erforderlich.</p> <p>VII. Gesundheitsamt Bei Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel haben wir keine Anregungen und Bedenken.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme s. auch oben IV.</p> |
| 7 IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | 30.11.2018 | <p>Die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den Ziffern 1.5.1 und 1.5.2 werden grundsätzlich begrüßt, sollen sie doch der planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Betriebes im Ortszentrum von Ortenberg dienen. Offen bleibt, ob die darauffolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen ("Betriebsauflagen") in den Ziffern 1.5.3 und 1.5.4 dem Betreiber des Musikbistros bekannt und mit ihm abgestimmt sind. Unabhängig davon besteht u.E. die Frage, ob solche Festsetzungen im Bebauungsplan möglich sind. Wird deren Einhaltung ggf. ohnehin im Rahmen der wohl erforderlichen erweiterten gaststättenrechtlichen Erlaubnis geprüft? Es wird angeregt, die "Betriebsauflagen" ggf. alternativ in der Begründung zu erläutern und aufzuführen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die "Betriebsauflagen" in Ziff. 1.5.3 und 1.5.4 sind dem Betreiber bekannt.</p> <p>Die Festsetzungen dienen der Klarstellung und verbindlichen Verankerung von Vorgaben zum Schutz der Anwohner aber auch zur Sicherung des Betriebes für die Betreiber.</p> |
| 8 Stadt Offenburg | 03.12.2018 | Seitens der Stadt Offenburg werden keine Einwände vorgebracht. | Kenntnisnahme |
| 9 Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG | 04.12.2018 | Gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände. Der Bereich ist unsererseits über Freileitungen erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt. | Kenntnisnahme |

| <i>Private</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|---|----------------|---|---|
| 1 Bernd Friedmann Hauptstr. 58 77799 Ortenberg | 05.12.2018 | <p>Nach Durchsicht der Offenlageunterlagen habe ich folgende Anregungen zur Änderung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ich wünsche eine Begrenzung der Veranstaltungsanzahl von 3 Veranstaltungen pro Monat. 2. Der in der Begründung genannte Begriff des "Sonderfalls" sollte ebenfalls auf eine Anzahl von z.B. max. 3 Veranstaltungen pro Jahr begrenzt werden. 3. Das Veranstaltungsende sollte auf 22:30 Uhr festgelegt werden. (Sowohl im Begriff Sonderfall wie auch im Regelfall). 4. Keine Musikveranstaltung im Freien. | <p>Die Begrenzung auf max. 1 Veranstaltung/Woche, d.h. ca. 4 Veranstaltung/Monat grenzt den Betrieb deutlich ein. Ergänzend werden die generell geltenden maximalen Lärmwerte durch die Festsetzungen gemäß dem Schallgutachten nachvollziehbar gesichert. Dies betrifft auch die "Sonderfälle".</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen festgelegt, die bei den Musikveranstaltungen eine Einhaltung der zulässigen Lärmwerte in der Nachbarschaft auch nach 22.30 Uhr sicherstellen.</p> <p>Musikdarbietungen im Freien werden mit dieser Bebauungsplanänderung nicht reglementiert. Es gilt jedoch generell die TA Lärm.</p> |

Zusammengestellt: Freiburg, den 28.01.2019 BU-ba
04.04.2019 BU-ta

185Töb02.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
 Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Fertigung:

Anlage: 2

Blatt:1 - 16

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen
zur 3. Änderung
des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße II"
der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

1 Örtliche Verhältnisse • Bestehendes Planungsrecht

Der einfache Bebauungsplan "Hauptstraße II" wurde am 10.07.1990 als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst bebauten Flächen längs der Ortsdurchfahrt.

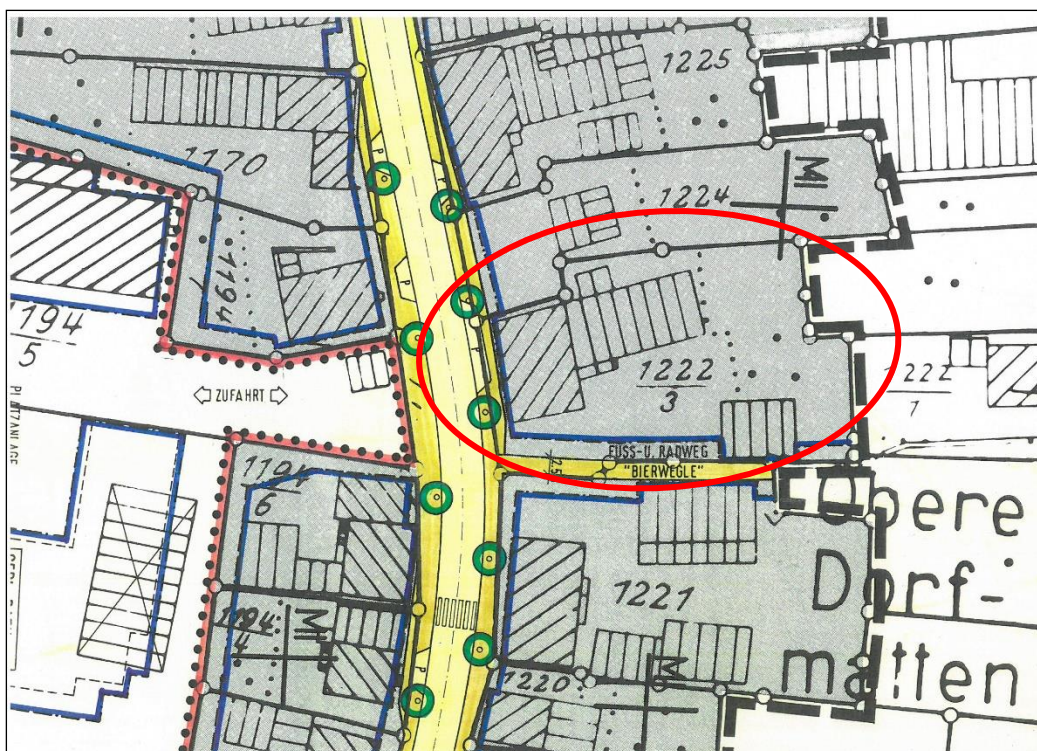
Zielsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1990 war es, den "Ortskern" als geschäftlichen und kommunikativen Mittelpunkt zu stärken und auszubauen. Dabei sollte die Vielfalt der Nutzungen von Wohnen und Arbeiten längs der Ortsdurchfahrt erhalten bleiben. Um die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte und Betriebe zu stärken, wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorhandene und zu erhaltende Mischung der Nutzungen geschaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollte 1990 die vorhandene städtebauliche Struktur und Durchmischung der Nutzungen erhalten und gesichert werden, ohne dass dabei zu eng gefasste Vorschriften erlassen werden.

Die Nutzungen längs der Ortsdurchfahrt wurden bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben neu geregelt und die Bebaubarkeit längs der Straße begrenzt.

Aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die vorhandene Struktur des Ortes wurden bestimmte Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen, Spielcenter, Spielstudios und artverwandte Einrichtungen etc. - im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO wurden auch ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten - und somit auch Gaststätten mit Musikveranstaltungen - in den Mischgebieten ausgeschlossen.



Ausschnitt Bebauungsplan "Hauptstraße II" von 1990

Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße II" sollten bereits 1990 keine zu eng gefasste Vorschriften erlassen werden, die angesichts komplexer Baustrukturen und nicht immer vorhersehbarer Bauwünsche der besonderen Situation eines einzelnen Bauvorhaben nicht Rechnung tragen können.

Vielmehr wollte sich der Gemeinderat die Freiheit erhalten, die jeweils anstehenden Bauanträge unter Berücksichtigung der spezifischen Situation und Umgebung zu beraten und Empfehlungen abzugeben.

Deshalb wurde ein nicht qualifizierter Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der lediglich Rahmenbedingungen vorgibt, nicht aber im Detail die Baugestaltung vorschreibt.

Auch die Änderung wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB durchgeführt, da sich dies für die vielfältig differenzierte Ortslage als sinnvolles und flexibles Instrument erwiesen hat.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB, d.h. ein Bauvorhaben muss sich u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

2 Erfordernis der Änderung des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hauptstraße II" hat sich gegenüber der Zufahrt zum Rathaus und nördlich des Bierweges die seit langem bestehende Gaststätte zur "Fantasy Musik Café-Bar" entwickelt.

Zwischenzeitlich zeigte sich, dass die seinerzeitige Festsetzung zu weit gegriffen und nicht (mehr) von den Intentionen des Planungsträgers gedeckt werden. Denn mit dem umfassenden Ausschluss aller Vergnügungsstätten wurden auch solche Nutzungen erfasst, die seinerzeit nicht im Fokus des Planungsträgers standen.

Diese inzwischen etablierte Nutzung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans "Hauptstraße II" von 1990, da im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Deshalb soll der Bebauungsplan "Hauptstraße II" in diesem zentralen Bereich dahingehend geändert werden, dass derartige etablierte Nutzungen künftig zulässig sind, wobei eine weitere Ansiedlung zusätzlicher derartiger Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs dieser 3. Änderung jedoch nicht ermöglicht werden soll. Dies ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hauptstraße II" derzeit auch nicht erforderlich.

Vielmehr soll nur auf begrenzter Fläche im Ortskern dem lange bestehenden Betrieb die vorhandene Nutzung auch weiterhin ermöglicht werden. Konkret ist das seit über 7 Jahren bestehende Musikbistro auf Flst.Nr. 1222/3 im Zentrum gegenüber der Rathauszufahrt von der Bebauungsplanänderung betroffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Ortskerns von Ortenberg gesteuert. Es wird klargestellt, welche Art von Veranstaltungen und in welchem Umfang diese zulässig sind. Die Notwendigkeit zur Steuerung ergibt sich auch aus der Erfordernis der Konkretisierung des Begriffs Vergnügungsstätte in Bezug auf Musikveranstaltungen.

Werden Musikveranstaltungen regelmäßig angeboten und kommen die Besucher aus einem überörtlichen Einzugsgebiet, so ist i.d.R. von einer Vergnügungsstätte auszugehen. Treffen nicht alle Merkmale zu, so handelt es sich auch nicht unbedingt um eine Vergnügungsstätte i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Klarstellung werden deshalb Gaststätten mit Musikveranstaltungen in einem definierten Umfang auch bezüglich der Anzahl der Veranstaltungen bei Einhaltung der Vorgaben zum Schutz vor unzulässigen Lärmeinwirkungen gemäß der TA Lärm zugelassen.

Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind (Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO), werden generell ausgeschlossen.

3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

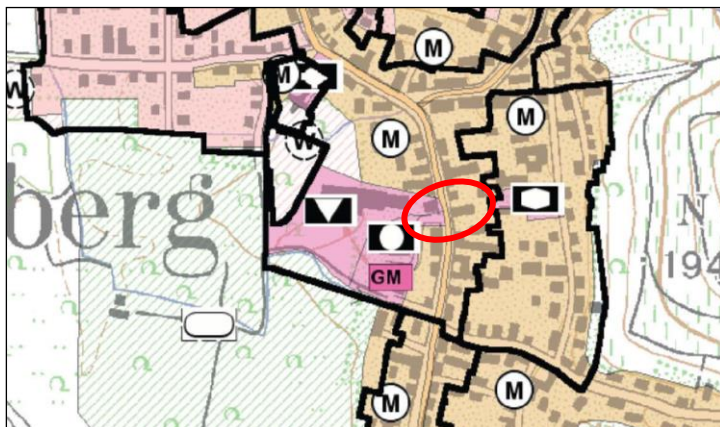
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die vorhandene Gaststätte auf Flst.Nr. 1222/3, in der auch Musikdarbietungen angeboten werden.

Die maßgebliche Abgrenzung ist dem "Lageplan - Geltungsbereich" zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Hauptstraße II" zu entnehmen.

4 Übergeordnete Planung

4.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1. Änderung vom 14.02.2015 als gemischte Baufläche ausgewiesen.



FNP (Geoportal Raumordnung B-W)

Der vorliegende Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg entwickelt angesehen werden.

5 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nutzung der innerörtlichen Flächen geschaffen. Insbesondere wird die Nutzungsvielfalt im Ortskern verbessert. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (nur die Nutzungsart wird geändert)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist

- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

6 Planungskonzept

Mit der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Zulassung eines seit Jahren bestehenden Musikbistros geschaffen. Andere Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen etc., die bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1990 ausgeschlossen wurden, sollen auch weiterhin nicht zulässig sein.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans bzw. die Zulassung der Gaststätte mit Musikdarbietungen ist der Widerspruch zwischen vorhandener und gemäß Bebauungsplan zulässiger Nutzung.

Im Zusammenhang mit der Zulassung des Musikbistros wird eine Regelung bzw. Begrenzung der Nutzung bezüglich der Lärmentwicklung und der Art und der Anzahl der Musikdarbietungen erforderlich. Damit soll eine ungesteuerte Ausweitung von Veranstaltungen mit Musikgruppen vermieden werden.

Eine unregelte Zulassung wäre auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung der Bevölkerung verbunden.

Dem will die Gemeinde entgegenwirken, da eine derartige Entwicklung zu einem Verlust an Attraktivität des innerörtlichen Mischgebiets für die Wohnbevölkerung führen kann.

Mit dieser 3. Änderung wird die Nutzung dieser speziellen Art der Vergnügungsstätten zugelassen - gleichzeitig aber der Umfang der Nutzung begrenzt.

Schallschutz

Für die Nutzung der vorhandenen Gaststätte "Fantasy" auch für Musikdarbietungen ist eine Erweiterung der bestehenden gaststättenrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Die zuständige Behörde Im Landratsamt Ortenaukreis hat eine Lärm-Immissionsprognose ausschließlich für derartige Musikveranstaltungen angeregt.

Vom Büro für Schallschutz Dr. Jans wurde eine gutachtliche Stellungnahme¹ ausgearbeitet. Auf der Grundlage der vorhandenen baulichen Gegebenheiten und der vom Auftraggeber genannten betrieblichen Randbedingungen wurde die bei bestimmungsgemäßer Nutzung des Veranstaltungsraums im "Regel-fall" bzw. im seltenen "Sonderfall" in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwartende Lärmeinwirkung rechnerisch prognostiziert und beurteilt. Die Berechnungen beschränkten sich auf den schalltechnisch ungünstigeren Beurteilungszeitraum "nachts" sowie auf eine Ermittlung und Beurteilung der innerhalb der Gaststätte verursachten Geräusche.

Dabei wurde rechnerisch nachgewiesen, dass bei konsequenter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen die gemäß TA Lärm jeweils maßgebenden schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind durch diese Änderung nicht betroffen, da sich gegenüber den bestehenden Verhältnissen keine Änderungen ergeben.

Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken bereitzustellen. Bei Musikveranstaltungen kann auch der nahegelegene öffentliche Parkplatz beim Dorfplatz genutzt werden.

6.1 Inhalt der Änderung

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.5 neu gefasst.

Ziff. 1.5 von 1990 legt fest:

"In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO)."

Statt Vergnügungsstätten im Mischgebiet des Änderungsbereichs pauschal auszuschließen wird die in dem Gebiet vorhandene Nutzung einer Gaststätte mit Musikveranstaltungen zugelassen.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wird die Ziff. 1.5 ersetzt durch folgende Vorgaben:

- 1.5.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gaststätten mit Musikveranstaltungen als Unterart der Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.5.3 Es ist max. 1 Musikaufführung je Woche zulässig.

¹

Gutachtliche Stellungnahme Nr. 5931/661, Büro für Schallschutz Dr. Jans vom 26.11.2015

1.5.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Während der gesamten Dauer von Musikveranstaltungen sind folgende schalltechnischen Anforderungen gemäß der gutachtlichen Stellungnahme Nr. 5931/661 einzuhalten:

- Alle vorhandenen Fenster und Türen des Veranstaltungsraums sowie des Personalraums mit Ausnahme der Außentür in der Südfassade weisen eine ausreichende Luftschalldämmung auf und können somit unverändert erhalten bleiben.
Bei der o. g. Außentür ist die umlaufende Dichtung zu erneuern und hierbei auf ein allseitiges Dichtschließen der Massivholztür - insbesondere im Bereich des Schwellenanschlags - zu achten.
- Die öffnenbaren Bauteile des Veranstaltungs- und des Personalraums sind mit Ausnahme der Eingangs- und Windfangtür während der gesamten Dauer der jeweiligen Musikdarbietung geschlossen zu halten.
- Um die Öffnungsdauer der Eingangs- sowie der Windfangtür so gering wie möglich zu halten, sind beide Türen jeweils mit einem automatischen Türschließsystem auszustatten.
- Im gesamten Zeitraum von Stoßlüftungspausen ist vor dem Öffnen der Fenster/Türen die jeweilige Musikdarbietung vollständig zu unterbrechen und auf die Einspielung von Hintergrundmusik zu verzichten. Außerdem sind alle Personen im Veranstaltungsraum zu gedämpfter Unterhaltung anzuhalten ($L_i \leq 70 \text{ dB(A)}$).
- Bei den als "Regelfall" berücksichtigten Musikveranstaltungen ist die Einhaltung des hier maximal zulässigen Raumschallpegels von $L_i \leq 95 \text{ dB(A)}$ einschließlich erforderlicher Zuschläge für Impuls- und Informationshaltigkeit durch geeignete technische Maßnahmen dauerhaft sicherzustellen (z.B. durch den Einbau eines Begrenzers in den Endverstärker der elektroakustischen Beschallungsanlage)
- Die hier als "Sonderfall" berücksichtigten Musikveranstaltungen bzw. diskothekenähnliche Nutzung des Veranstaltungsraums mit einem maximal zulässigen Raumschallpegel von $L_i 100 \text{ dB(A)}$ einschließlich zu berücksichtigender Zuschläge für Impuls- und Informationshaltigkeit dürfen nur "selten", d.h. maximal 10 x/Jahr, im Sinne von Abschnitt 7.2 der TA Lärm [3] stattfinden. Selbstverständlich gilt auch hier die Pflicht, den Schallpegel im Raum durch geeignete technische Einrichtungen kontinuierlich zu erfassen und dauerhaft auf den o. g. Wert zu begrenzen.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen werden als ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen in der Satzung zu dieser 3. Änderung aufgeführt.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird lediglich für den Geltungsbereich der 3. Änderung Ziff. 1.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans "Hauptstraße II" von 1990 bleiben unverändert gültig auch für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung.

Auch im "Zeichnerischen Teil" werden keine Änderungen gegenüber der Fassung von 1990 vorgenommen. Der Lageplan dient lediglich der Darstellung des Geltungsbereichs der 3. Änderung.

7 Umweltbelange

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplans "Hauptstraße II" um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

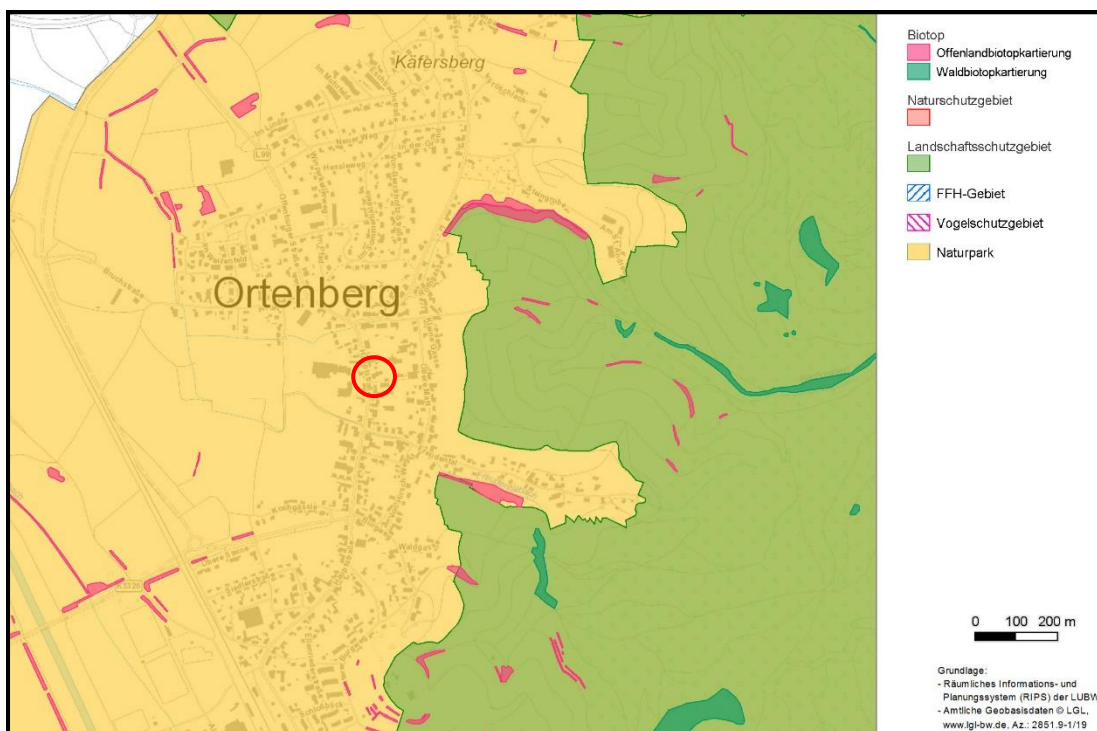
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs- / Ausgleichs-bilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes sind zu treffen.

7.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW, 2018)

Tabelle: Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

| | |
|---|---|
| FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.: | / |
| Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: Schwarzwald Mitte - Nord/ Nr.: 7 | ● |
| Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.: | / |
| Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelt-einwirkungen gemäß § 31 des LWaldG | / |
| Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.: | / |
| Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name: Offenburg / Nr.: 317147 (innerhalb Zone III B) | ● |
| Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG | / |
| Risikogebiet gemäß § 78b des WHG | / |
| Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG | / |
| Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung) | / |
| Regionaler Grünzug, lt. RVSO | / |
| Grünzäsur, lt. RVSO | / |
| Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO | / |
| Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit HQ ₁₀₀ -Ausnahmevorbehalt, lt. RVSO | / |
| Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ohne HQ ₁₀₀ -Ausnahmevorbehalt, lt. RVSO | / |
| Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO | / |
| Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG | / |

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten.

7.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2018)

Fachliche Prüfung

| Schutzgut | Funktion und Werte | Beeinträchtigung | |
|---|---|------------------|------------|
| Fläche | | | |
| | Nutzungsumwandlung | [] ja | [x] nein*1 |
| | Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I (lt. Flurbilanz Ba-Wü) | [] ja | [x] nein*2 |
| | Versiegelung | [] ja | [x] nein*3 |
| | Zerschneidung | [] ja | [x] nein*4 |
| <p>*1 Im rechtskräftigen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein handelt es sich um Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet.</p> <p>*3 Mit Realisierung der Planung ist keine zusätzliche Versiegelung möglich, da die GRZ unverändert bleibt.</p> <p>*4 Zu einer neuen Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine bestehende Bebauung handelt.</p> | | | |
| Boden | | | |
| | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | [] ja | [x] nein*5 |
| | Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe | [] ja | [x] nein*5 |
| | Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation | [] ja | [x] nein*5 |
| | Archiv der Natur- und Kulturgeschichte | [] ja | [x] nein |
| <p>*5 Im Änderungsbereich werden Festsetzungen bzgl. der Gaststätte Musikbistro-Café-Bar geändert. Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan. Mit zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden ist daher nicht zu rechnen.</p> | | | |
| Grundwasser | | | |
| | Neubildung | [] ja | [x] nein*6 |
| | Dynamik (Strömung, Flurabstand) | [] ja | [x] nein*6 |
| | Qualität (Schad- und Nährstoffarmut) | [] ja | [x] nein*6 |
| <p>*6 Im Änderungsbereich werden Festsetzungen bzgl. der Gaststätte Musikbistro-Café-Bar geändert. Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan. Mit einer zusätzlichen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist daher nicht zu rechnen.</p> | | | |
| Oberflächengewässer | | | |
| Name: | | | |
| | Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett) | [] ja | [x] nein*7 |
| | Dynamik (Strömung, Hochwasser) | [] ja | [x] nein*7 |
| | Qualität (Schad- und Nährstoffarmut) | [] ja | [x] nein*7 |
| <p>*7 Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p> | | | |
| Luft/Klima | | | |
| | Luftqualität | [] ja | [x] nein*8 |
| | Kaltluftentstehung und -bahnen | [] ja | [x] nein*8 |
| | Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima) | [] ja | [x] nein*8 |
| <p>*8 Im Änderungsbereich werden Festsetzungen bzgl. der Gaststätte Musikbistro-Café-Bar geändert. Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan. Mit zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Luft/Klima ist daher nicht zu rechnen.</p> | | | |

| Schutzgut | Funktion und Werte | Beeinträchtigung | |
|--|--|-----------------------------|---|
| Arten und Biotope | | | |
| | <u>Biotoptypen:</u> versiegelte Flächen (Gebäude, Hoffläche) Freifläche (Garten) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*9 |
| | <u>Artenschutz:</u> Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wird in Abstimmung mit der Gemeinde Ortenberg verzichtet. | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*9 |
| <p>*9 Im Änderungsbereich werden Festsetzungen bzgl. der Gaststätte Musikbistro-Café-Bar geändert. Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan. Mit zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt ist daher nicht zu rechnen.</p> <p>Mit Auswirkungen auf den Artenschutz durch die geänderten Festsetzungen bzgl. der Gaststätte Musikbistro-Café-Bar ist nicht zu rechnen.</p> | | | |
| Landschafts-/Ortsbild | | | |
| | Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*10 |
| | Vielfalt und Naturnähe | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| *10 Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen. | | | |
| Mensch | | | |
| Lärm | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*11 |
| | Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*11 |
| *11 Bei Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen während der gesamten Dauer von Musikveranstaltungen gemäß der gutachtlichen Stellungnahme Nr. 5931/661 ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. | | | |
| Lufthygiene | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Erschütterungen | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |

| Schutzgut | Funktion und Werte | Beeinträchtigung | |
|---------------------------|---|-----------------------------|--|
| Elektromagnetische Felder | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendeung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |

Durch die 3. Änd. des B-Plans "Hauptstraße II" werden Festsetzungen bzgl. der Gaststätte Musikbistro-Café-Bar geändert. Da gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan keine zusätzliche Flächenversiegelung entsteht und bei Einhaltung der Vorgaben der schalltechnischen Stellungnahme Nr. 5931/661 ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

7.3 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind von Seiten der Gemeinde oder von Dritten nicht ergangen.

Mit der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Hauptstraße II“ wird lediglich die vorhandene Nutzung zugelassen, ohne dass die Überbaubarkeit oder sonstige Festsetzungen geändert werden.

Aus diesem Grund wurde von Seiten der Gemeinde Ortenberg auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen verzichtet.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Aspekte ergibt sich die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die 3. Änderung des Bebauungsplans "Hauptstraße II" nach § 13a Abs. 1 BauGB nicht betroffen ist.

7.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 3. Änderung des B-Plans "Hauptstraße II" um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

Unter Berücksichtigung der dargelegten Aspekte ergibt sich die Einschätzung, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans "Hauptstraße II" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist. Auf die Ausarbeitung eines Artenschutzgutachtens wurde daher seitens der Gemeinde verzichtet.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 1.330 m²

9 Kosten

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und den Satzungen der Gemeinde Ortenberg.

10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäolog. Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

10.2 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

10.3 Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (2) zu vermeiden.

Freiburg, den 15.10.2018 BU-ba-ta
ergänzt 21.01.2019
04.04.2019 BU-ta
29.04.2019

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de

.....
Planer

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den

.....
Markus Vollmer, Bürgermeister

(📎 185Beg08.docx)

Fertigung:

Anlage:.....1

Blatt:1 - 3

SATZUNG

der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

über die 3. Änderung

des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße II"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ortenberg hat am die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB umfasst das Flst.Nr. 1222/3 (Fantasy-Musik-Café-Bar) östlich der Hauptstraße im Ortskern von Ortenberg gegenüber der Zufahrt zum Rathaus.

Die maßgebliche Abgrenzung ergibt sich aus den Festsetzungen im "Lageplan - Geltungsbereich".

§ 2 - Bestandteile der 3. Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Lageplan - Geltungsbereich zur 3. Änd. M. 1:1000 i.d.F. v. 29.04.2019

Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbelangen zur 3. Änd. i.d.F. v. 29.04.2019
2. Übersichtslageplan zur 3. Änd.
3. Gutachtliche Stellungnahme Nr. 5931/661 i.d.F. v. 26.11.2015
Gaststättenrechtliche Erlaubnis für Musikdarbietungen
in der Gaststätte "Fantasy" auf Flurstück 1222/3
der Gemarkung Ortenberg, Hauptstraße 60
 - Prognose und Beurteilung der durch Musikdarbietungen
in der Gaststätte verursachten Lärmeinwirkung auf die
schutzbedürftige Nachbarschaft,
Büro für Schallschutz, Dr. Jans, Ettenheim

§ 3 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Änderungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB:

Ziff. 1.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hauptstraße II" vom 22.03.1990 entfällt und wird ersetzt durch:

- 1.5.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gaststätten mit Musikveranstaltungen als Unterart der Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.5.3 Es ist max. 1 Musikaufführung je Woche zulässig.
- 1.5.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Während der gesamten Dauer von Musikveranstaltungen sind folgende schalltechnischen Anforderungen gemäß der gutachtlichen Stellungnahme Nr. 5931/661 einzuhalten:

- Alle vorhandenen Fenster und Türen des Veranstaltungsraums sowie des Personalraums mit Ausnahme der Außentür in der Südfassade weisen eine ausreichende Luftschalldämmung auf und können somit unverändert erhalten bleiben.

Bei der o. g. Außentür ist die umlaufende Dichtung zu erneuern und hierbei auf ein allseitiges Dichtschließen der Massivholztür - insbesondere im Bereich des Schwellenanschlags - zu achten.

- Die öffenbaren Bauteile des Veranstaltungs- und des Personalraums sind mit Ausnahme der Eingangs- und Windfangtür während der gesamten Dauer der jeweiligen Musikdarbietung geschlossen zu halten.
- Um die Öffnungsdauer der Eingangs- sowie der Windfangtür so gering wie möglich zu halten, sind beide Türen jeweils mit einem automatischen Türschließsystem auszustatten.
- Im gesamten Zeitraum von Stoßlüftungspausen ist vor dem Öffnen der Fenster/Türen die jeweilige Musikdarbietung vollständig zu unterbrechen und auf die Einspielung von Hintergrundmusik zu verzichten. Außerdem sind alle Personen im Veranstaltungsraum zu gedämpfter Unterhaltung anzuhalten ($L_i \leq 70 \text{ dB(A)}$).
- Bei den als "Regelfall" berücksichtigten Musikveranstaltungen ist die Einhaltung des hier maximal zulässigen Raumschallpegels von $L_i \leq 95 \text{ dB(A)}$ einschließlich erforderlicher Zuschläge für Impuls- und Informationshaltigkeit durch geeignete technische Maßnahmen dauerhaft sicherzustellen (z.B. durch den Einbau eines Begrenzers in den Endverstärker der elektroakustischen Beschallungsanlage)
- Die hier als "Sonderfall" berücksichtigten Musikveranstaltungen bzw. diskothekenähnliche Nutzung des Veranstaltungsraums mit einem maximal zulässigen Raumschallpegel von $L_i 100 \text{ dB(A)}$ einschließlich zu berücksichtigender Zuschläge für Impuls- und Informationshaltigkeit dürfen nur "selten" im Sinne von Abschnitt 7.2 der TA Lärm [3] stattfinden. Selbstverständlich gilt auch hier die Pflicht, den Schallpegel im Raum durch geeignete technische Einrichtungen kontinuierlich zu erfassen und dauerhaft auf den o. g. Wert zu begrenzen.

Die weiteren Festsetzungen und Bestandteile des Bebauungsplans "Hauptstraße II" i.d.F. v. Juli 1990 bleiben auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung gültig.

§ 4 - Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

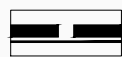
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den

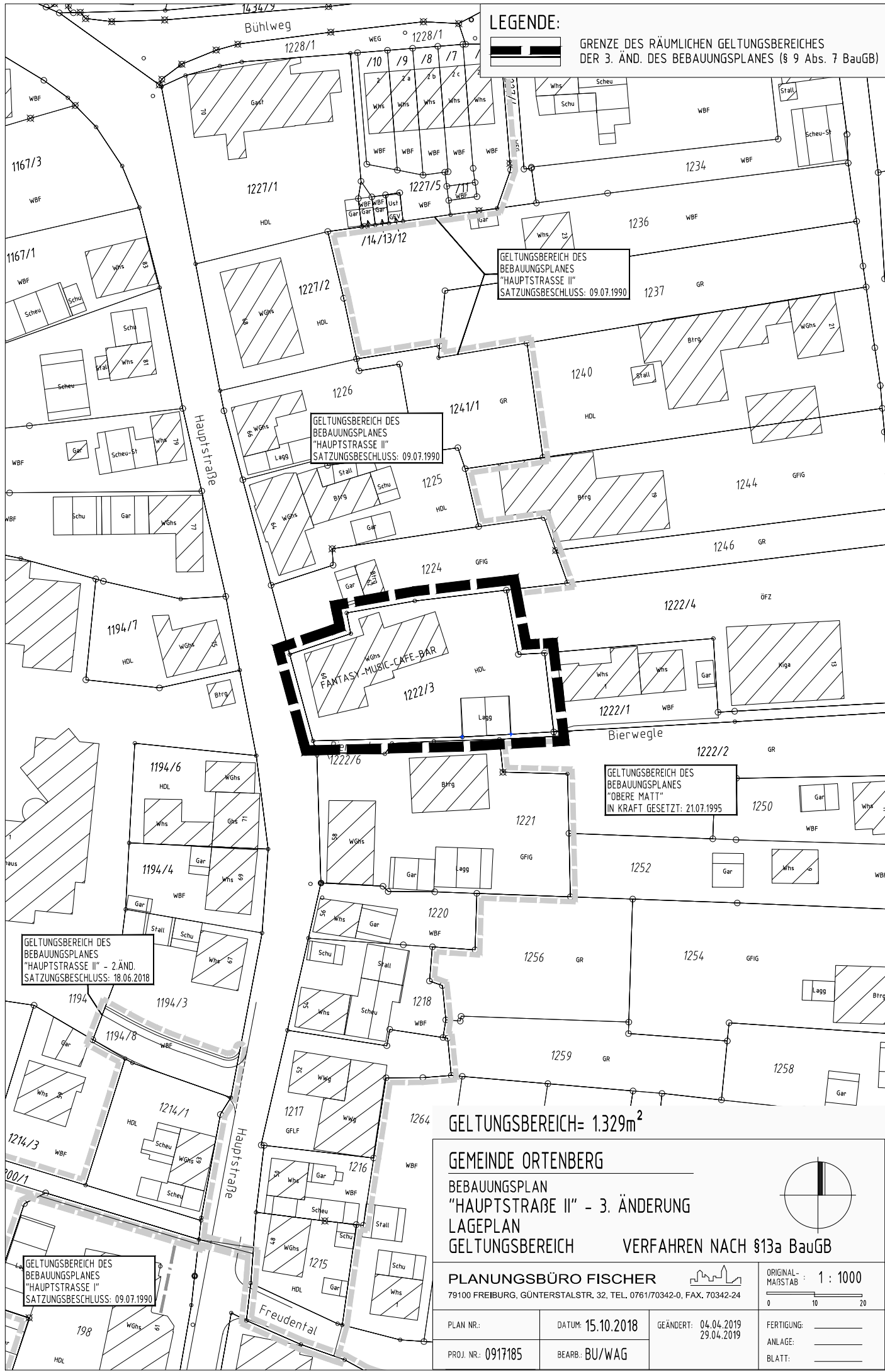
.....
Markus Vollmer, Bürgermeister

185Sat08.docx

LEGENDE:



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER 3. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)



GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES
"HAUPTSTRASSE II"
SATZUNGSBESCHLUSS: 09.07.1990

GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES
"HAUPTSTRASSE II"
SATZUNGSBESCHLUSS: 09.07.1990

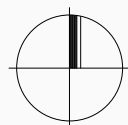
GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES
"HAUPTSTRASSE II" - 2.ÄND.
SATZUNGSBESCHLUSS: 18.06.2018

GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES
"OBERE MATT"
IN KRAFT GESETZT: 21.07.1995

GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES
"HAUPTSTRASSE I"
SATZUNGSBESCHLUSS: 09.07.1990

GELTUNGSBEREICH= 1.329m²

GEMEINDE ORTENBERG
BEBAUUNGSPLAN
"HAUPTSTRASSE II" - 3. ÄNDERUNG
LAGEPLAN
GELTUNGSBEREICH

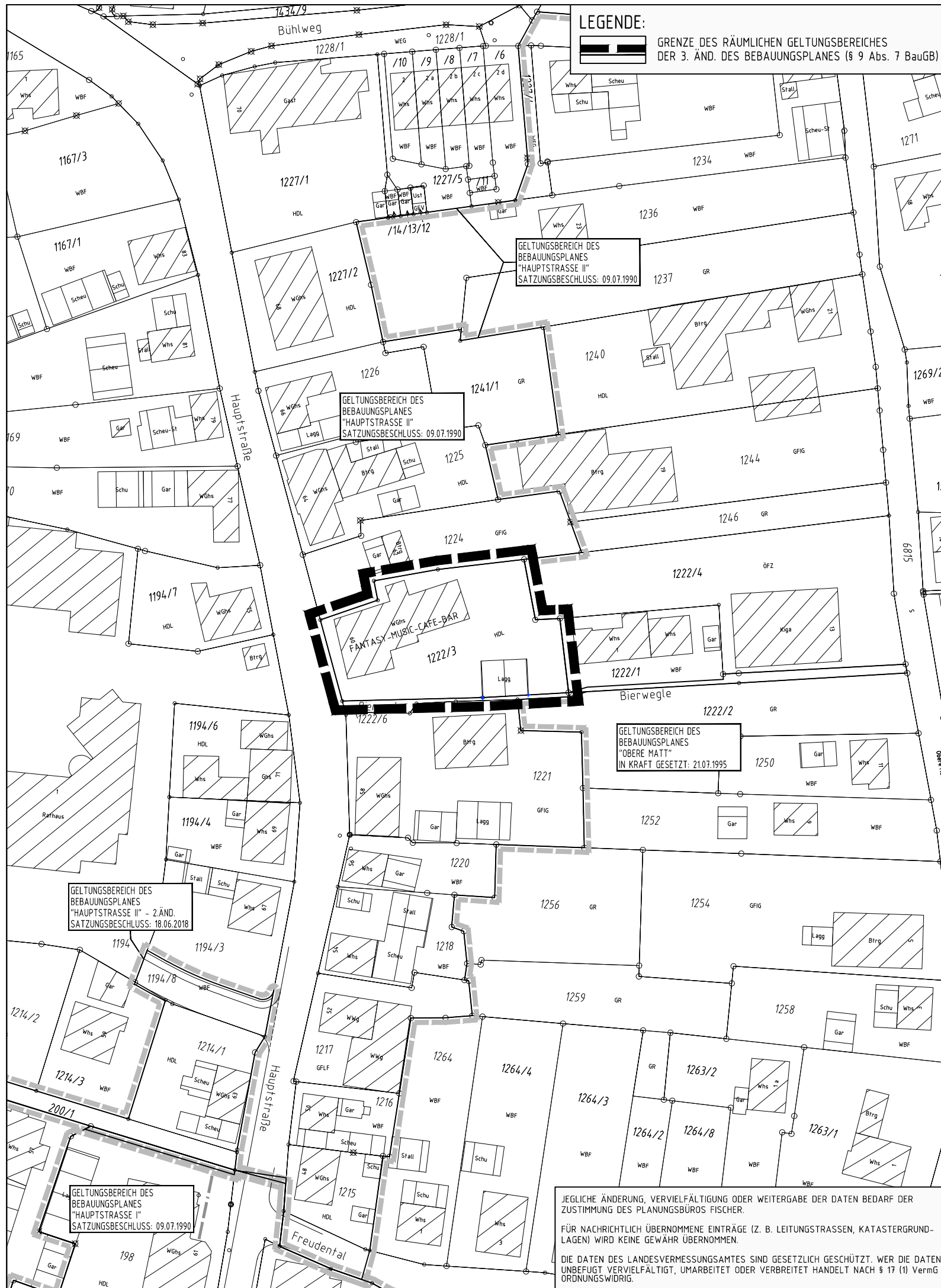


VERFAHREN NACH §13a BauGB

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-
MAßSTAB : 1 : 1000

| | | | |
|--------------------|-------------------|------------------------------------|------------------|
| PLAN NR.: | DATUM: 15.10.2018 | GEÄNDERT: 04.04.2019 29.04.2019 | FERTIGUNG: _____ |
| PROJ. NR.: 0917185 | BEARB.: BU/WAG | | ANLAGE: _____ |
| | | | BLATT: _____ |



LEGENDE:
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 DER 3. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

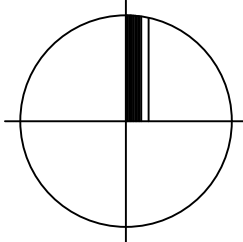
GEMEINDE ORTENBERG

BEBAUUNGSPLAN

"HAUPTSTRASSE II" - 3. ÄNDERUNG

LAGEPLAN - GELTUNGSBEREICH

NACH § 13a BauGB



AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 03.11.2017
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM _____
 AM _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 03.11.2017
 IN DER ZEIT
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM _____
 BIS _____
 AM _____

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 03.11.2017
 § 74 LBO VOM 21.11.2017,
 § 4 Abs. 1 GemO VOM 19.06.2018

AM _____

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
 DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
 DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES
 VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN
 BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ORTENBERG
 ÜBEREINSTIMMEN.
 ORTENBERG, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

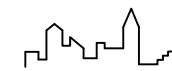
RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 03.11.2017
 DURCH BEKANNTMACHUNG
 ORTENBERG, DEN _____

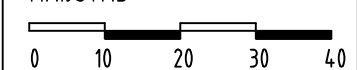
VOM _____

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
 email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de



ORIGINAL-
 MABSTAB : 1 : 1000



PLAN NR.:

DATUM: 15.10.2018

GEÄNDERT: 04.04.2019
 29.04.2019

FERTIGUNG: _____

PROJ. NR.: 0917185

BEARB.: BU/WAG

ANLAGE: _____
 BLATT: _____

JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER
 ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
 FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUND-
 LAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
 DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN
 UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG
 ORDNUNGSWIDRIG.