

# Gemeinde Offenau

## **Bebauungsplan „Östlich der Friedhofstraße“ 1. Änderung vom 18.03.2008**

### **Grünordnungsplanung: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

**Vergleich der Eingriffserheblichkeit 2004 und 2008**

(25. August 2004) 17. Juli 2008

#### **ARGE EPPLE / PUSTAL**

**Waltraud Pustal**  
**Landschaftsökologie & Planung**  
*Freie LandschaftsArchitektin BVDL/SRL*  
  
*LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner*  
  
*Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen*  
*Fon: 0 71 21 / 99 42 16*  
*Fax: 0 71 21 / 99 42 171*  
*E-Mail: Waltraud.Pustal@t-online.de*  
*www.pustal-online.de*

**MICHAEL EPPLE**  
**DIPL-ING-FH**  
FREIER GARTEN- UND  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Mäuswedel 8, 74388 Talheim  
Fon: 07133 / 4432  
Fax: 07133 / 14432  
E-Mail: epple@epple-architekten.de

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung	2
<b>2</b>	<b>KONFLIKTANALYSE</b>	<b>2</b>
2.1	Vorbemerkung	2
2.2	Gegenüberstellung der Plandaten 2004 und 2008	3
<b>3</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT</b>	<b>4</b>

## 1 Einführung

### 1.1 Anlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Östlich der Friedhofstraße“ in Offenau wurde mit Datum vom 18.03.2008 überarbeitet. Es liegt nun die 1. Änderung vor. Das Landratsamt Heilbronn fordert in seiner Stellungnahme vom 2. Juni 2008 den Nachweis, dass kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht.

Dieser Nachweis wird hiermit dargelegt. Grundlage bildet die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 25. August 2004.

## 2 Konfliktanalyse

### 2.1 Vorbemerkung

Die 1. Änderung des B-Plans umfasst im Wesentlichen zwei Punkte:

- Der Erschließungsweg wird von Süden resp. Planmitte an den nördlichen Rand verlegt, wobei er vor dem letzten Gebäude nach Süden zur geplanten Häusergruppe abbiegt, um damit wieder auf dem alten Wendehammer zu landen.
- Das nördliche Baufenster wird im Nordosten geteilt, um den Erschließungsweg hindurch zu führen. Damit verbunden ist die nun entstandene Möglichkeit, bei künftigem Abriss des bestehenden Wohn- und Bürohauses an dieser Stelle, zwei anstatt bisher nur ein Wohnhaus zu errichten. Damit erfolgt eine bessere Ausnutzung des Plangebiets.

Es erfolgt die Gegenüberstellung der Plandaten vom August 2004 und März 2008.

## 2.2 Gegenüberstellung der Plandaten 2004 und 2008

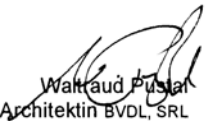
<u>Daten zum Gebiet</u>	2004	2008	Veränderung
<b>Größe des Gebiets:</b>	6.441 m <sup>2</sup>	6.441 m <sup>2</sup>	---
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	WA Allgemeines Wohngebiet	WA (wie 2004)	---
<b>Wohnbaufläche ges.:</b>	5.764 m <sup>2</sup>	5.670 m <sup>2</sup>	+ 6 m <sup>2</sup>
<b>Private Erschließungsstraße:</b>	578 m <sup>2</sup>	708 m <sup>2</sup>	+ 130 m <sup>2</sup>
<b>Grünfläche (entlang Erschließungsstraße):</b>	99 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	- 36 m <sup>2</sup>
<b>Neu zu versiegelnde Fläche (ges.):</b>	ca. 2.000 m <sup>2</sup>	Ca. 2.036,00	+ 36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtveränderung (Neuversiegelung)</b>			+ 142 m <sup>2</sup>
<b>Ermittlung zusätzlichen Ausgleichsbedarf</b> entspr. E-A-Bilanz 2004: 142 m <sup>2</sup> * Kompensationsfaktor 0,3 = 42,6 m <sup>2</sup> alternativ: 0,75 Obst-/Laubbäume (gerundet 1 Baum)			
<b>Erschließung:</b>	Private Erschließungsstraße an Friedhofstraße im Süden/Mitte des Gebiets	Private Erschließungsstraße an Friedhofstraße im Norden/Mitte des Gebiets	Neue Erschließung von Norden ermöglicht bessere Grundstücksausnutzung.
<b>Entwässerung:</b>	Abwasserkanal in der Friedhofstraße	(wie 2004)	---
<b>Ausgleichsmaßnahmen (Pfg 1)::</b>	Neu- und Nachpflanzung von Laub-/Obstbäumen (Pfg 1): 41 Stück (ermittelter Ausgleichsbedarf 2004: 37 Obst-/Laubbäume)	Neu- und Nachpflanzung von Laub-/Obstbäumen (Pfg 1): 49 Stück	+ 8 Bäume
<b>Ausgleichsmaßnahmen (Pfg 2)::</b>	Neupflanzung von ca. 800 m <sup>2</sup> standortheimischen Laubsträuchern im Plangebiet / am Gebietsrand; keine Nadelgehölze (ermittelter Ausgleichsbedarf 2004: 340 m <sup>2</sup> )	Neupflanzung von ca. 710 m <sup>2</sup> standortheimischen Laubsträuchern im Plangebiet / am Gebietsrand; keine Nadelgehölze	- 90 m <sup>2</sup>
<b>Biotopschutz:</b>	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	Erhalt von mehr Bäumen und Sträuchern	Erhalt von 10 hochwertigen Bäumen durch Verlegung der Erschließungsstraße nach Norden möglich; dadurch Reduzierung der Eingriffserheblichkeit.
<b>Durch Bebauung betroffene Biotopstrukturen:</b>	Rasen und Beete, Obst-/ Laub-/ Nadelbäume, einheimische und Ziersträucher	Rasen und Beete, Obst-/ Laub-/ Nadelbäume, einheimische und Ziersträucher	Wie oben.

### 3 Zusammenfassung und Fazit

Im Ergebnis zeigt die Gegenüberstellung der Planungen 2004 und 2008 auf, dass einerseits eine geringfügig erhöhte Versiegelung zu erwarten ist, demgegenüber aber durch eine letztendlich optimierte Planung eine bessere Grundstücksausnutzung sowohl in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht möglich sind. Der qualitative Aspekt umfasst nicht nur das Thema Wohnqualität sondern auch die Minderung der naturschutzrechtlichen Eingriffserheblichkeit. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wurde bereits im Plan 2004 gut erfüllt, das trifft für den Plan 2008 gleichermaßen zu.

Pfullingen, den 17. Juli 2008

Gez:

  
Waltraud Pustal  
Freie LandschaftsArchitektin BVdL, SRL