



Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Offenau
Gemarkung: Offenau

Anlage: 1
Fertigung: 3



Bebauungsplan

GÄSSLESWEG

Begründung mit Umweltbericht

Planungsstand 31.10.2006

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure

Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak

Freier Stadtplaner

Tel. 06261/9290-0

Fax 6261/18831



Email IFK.MOSBACH@t-online.de

TEIL A

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

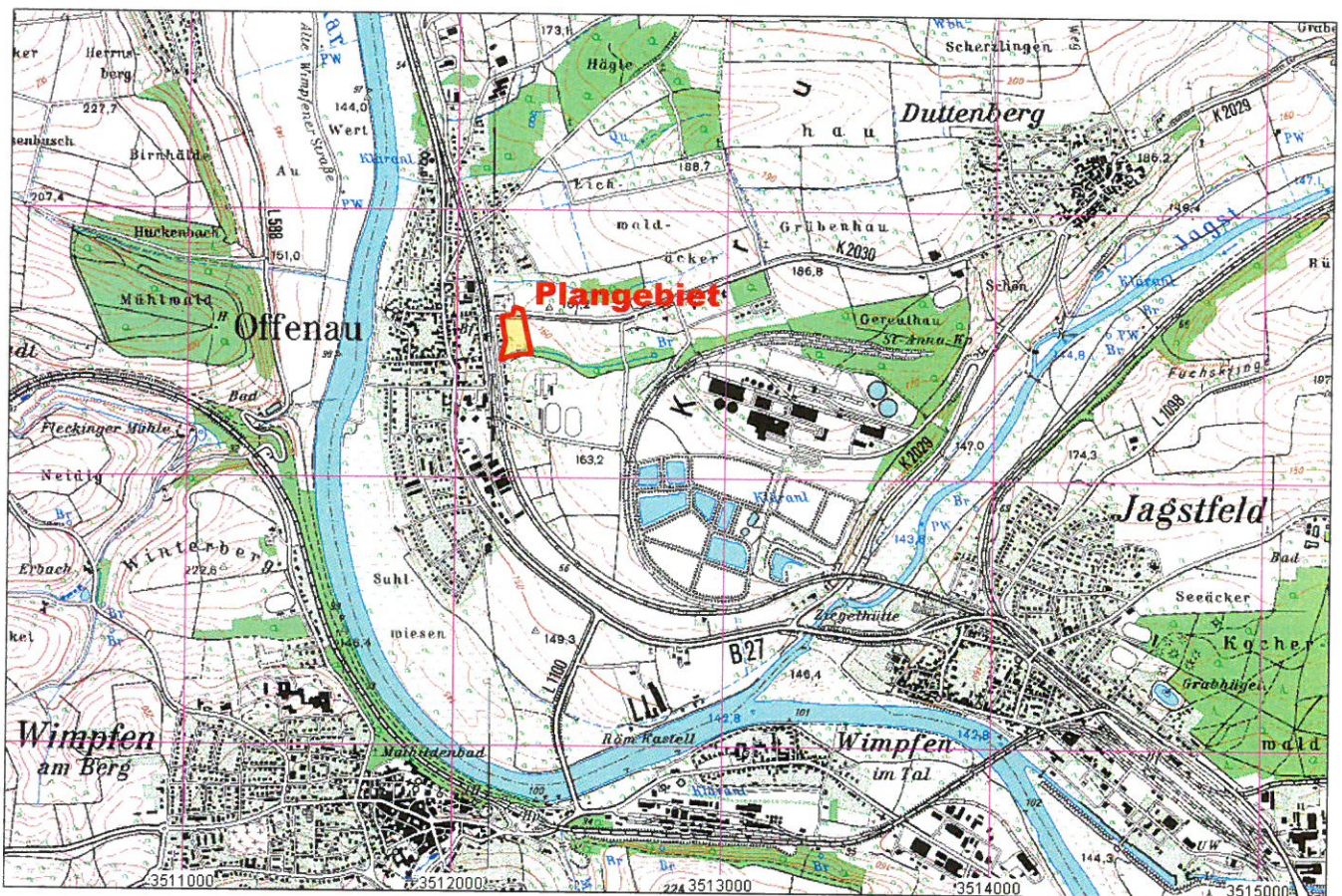
1. Allgemeines

1.1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit Anbindung an bestehende Wohnbauflächen am östlichen Siedlungsrand von Offenau mit direkter Anbindung an die K 2030 in verkehrsgünstiger Lage zur B 27 (ca. 250 m entfernt) und zum Haltepunkt Offenau der Bahnlinie Neckarelz-Heilbronn (ca. 100 m entfernt).

Das Plangebiet umfasst ca. 3,07 ha. Der Geltungsbereich wird durch die bestehende Bebauung an der Friedhofsstraße im Westen, den bestehenden Wirtschaftsweg Flst.-Nr. 552 im Süden, der geplanten neuen Straßenanbindung an die K 2030 im Bereich der Flst.-Nr. 5482 und 5523 im Osten und der K 2030 im Norden begrenzt.

Abbildung 1: Lage im Raum



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2002

1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gässlesweg“ ergibt sich aus der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Baugelände in Offenau.

Die Siedlungsentwicklung wird durch Immissionen von der Bahntrasse, dem Straßenverkehr sowie den aus der GI-Nutzung der Südzucker AG stark eingeschränkt. Deshalb wurde zur Ab-

klärung baulichen Möglichkeiten in den Jahren 2001-2005 ein städtebauliches Entwicklungskonzept „Offenau-Ost“ erarbeitet, welches bereits die Neuregelung der überörtlichen Verkehrsführung mit einer Ortsumfahrung der B27 berücksichtigt, wodurch die Ausweisung von neuen Bauflächen in Richtung Osten begünstigt wird. Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde in den kommunalen Gremien umfassend beraten und den wesentlichen betroffenen Behörden und Nachbargemeinden in Form einer Anhörung vorgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung und Konkretisierung eines ersten Teilbereiches der möglichen Nutzungen und Aussagen des Entwicklungskonzeptes sowie der abgestimmten Inhalte der 3. FNP-Fortschreibung in verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen. Insbesondere wird das Ziel verfolgt, in verkehrsgünstiger, ortskernnaher Lage attraktive Wohnbauflächen zu schaffen, um Offenau als Wohnstandort zu stärken und die vorhandenen Infrastrukturen zu sichern. Nach der heutigen Marktsituation soll dabei die Nachfrage nach ca. 4,0-6,0 ar großen Bauplätzen für Einzelhausbebauung vorrangig gedeckt werden. Gemeinsam mit dem Bebauungsplan Gelbenstein II werden durch diese Planung ca. 1/3 des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs (5-jahres Zeitraum) gedeckt.

1.3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan „Gässlesweg“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

▪ Landes- und Regionalplanung

Offenau zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 zur Randzone des Verdichtungsraumes „Mittlerer Neckar“ an der Landesentwicklungsachse Stuttgart-Lauffen-Heilbronn-Neckarsulm-Gundelsheim-Mosbach. Laut Regionalplan der Region Franken von 1995 ist Offenau als Siedlungsbereich ausgewiesen. Die weitere Siedlungsentwicklung der Region ist schwerpunktmäßig auf diese Bereiche zur weiteren Ausprägung der Entwicklungsachsen zu lenken.

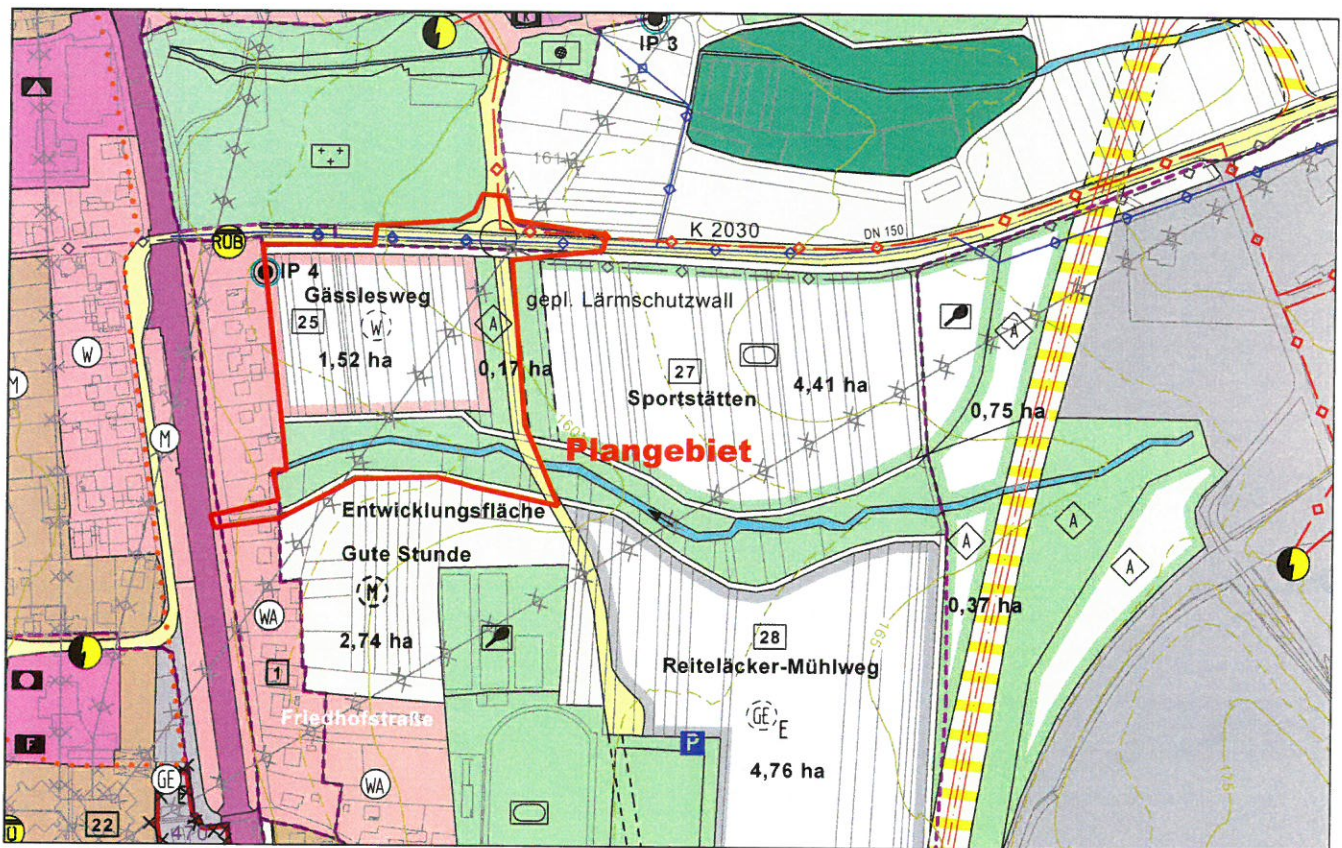
▪ Flächennutzungsplanung

Mit den Gemeinde Oedheim und Offenau bildet die Stadt Bad Friedrichshall die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft verfügt über eine mit Datum vom 29.05.2006 genehmigte aktuelle 3.Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Die in der 3. Fortschreibung im Bereich des Plangebietes getroffenen Darstellungen wurden aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Offenau-Ost“ abgeleitet. Das Gebiet selbst wurde als Wohnbaufläche bzw. im Bereich des Gutestundenbaches als Grünfläche dargestellt. Als weitere Bau- und Grünflächen befinden sich in der Umgebung Richtung Westen die bestehende Wohnbauflächen entlang der Friedhofsstraße, nördlich der Kreisstraße 2030 der Friedhof, in Richtung Osten die Grünfläche für die geplante Sportstättenverlagerung sowie südlich des Gutestundenbaches die Entwicklungsfläche „Gute Stunde“ für eine weitere zukünftige Siedlungserweiterung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen der 3. Fortschreibung entwickelt. Potentielle Nutzungskonflikte mit bestehenden oder geplanten Nachbarnutzungen der Flächennutzungsplanung sind nicht zu erwarten bzw. sind auf der Ebene der Bebauungsplanung durch passiven Schallschutz lösbar.

Abbildung 2: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Darstellung unmaßstäbl.)



1.4. Seitheriger Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB. Für das Gebiet existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Aufhebungen von Bebauungsplänen werden demnach nicht notwendig.

1.5. Bestandssituation und Umgebungsnutzungen

Das Plangebiet wird momentan größtenteils ackerbaulich genutzt und fällt mit einem mäßigem Gefälle von etwa 4% in Richtung Südwesten zur Ortslage hin ab. Wertvolle Grünstrukturen finden sich entlang des Gutestundenbach in Form eines Auenwäldchens sowie am unmittelbaren Ortsrand in Form von Obstbaumstreifen. Der naturnahe Bachlauf und der gewässerbegleitende Auenwaldstreifen und das Wäldchen bilden nach § 32 Naturschutzgesetz besonders geschützte Biotope. Die Höhenlage im Gebiet beträgt 155-162 m ü. NN.

Altlablagerungen oder -verdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Über die bereits erwähnten angrenzenden Nutzungen hinaus sind hinsichtlich der Immissionsbeeinträchtigung noch die etwa 100 m entfernte Bahnlinie westlich des Plangebietes sowie die 400-500 m entfernte Zuckerfabrik Offenau südöstlich des Plangebietes zu erwähnen. Zur Bewertung möglicher Immissionen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan können weitere Einzelheiten dem Kapitel „Immissionen“ bzw. dem Schallgutachten vom September 2005 und dem Umweltbericht entnommen werden.

2. Planinhalte

2.1. Städtebauliches Konzept und städtebauliche Kennwerte

Grundidee der städtebaulichen Konzeption ist die Schaffung eines kleinen Wohnquartiers ohne Durchgangsverkehr mit hoher Wohnqualität. Die Bestandssituation mit einer klaren Abgrenzung des Baugebietes von der Umgebung durch den Gutestundenbach im Süden, dem Friedhof und der Kreisstraße im Norden, der geplanten neuen Haupterschließungsstraße im Osten wird dabei aufgegriffen. Das städtebauliche Konzept wurde in Form eines einfachen Gestaltungsplanes leicht verständlich visualisiert.

Durch die Ausbildung einer breiten Grünzone am Gutestundenbach und großzügigen Grünflächen gegenüber den übergeordneten Straßen am Gebietsrand wird der eigenständige Charakter des Wohnquartiers noch verstärkt. In der Grünfläche am Gutestundenbach wird im direkten Anschluß an das Baugebiet ergänzend ein fußläufig erreichbarer Spielplatz integriert.

Gebietsintern erfolgt die Erschließung über eine einfache Ringerschließung durch 6 m Breite Anliegerwege, welche durch die Anlage von Längsparkstreifen und Baumquartieren gestalterisch gegliedert und verkehrsberuhigt aufgewertet werden. Die Erschließung wird durch ein Fuß- und Radwegenetz ergänzt, welches die Anbindung an den nahegelegenen Ortskern und Bahnhof einerseits und zur Grünzone entlang des Gutestundenbaches sowie dem freien Landschaftsraum andererseits sicherstellt. Freizeit, Aufenthalt und Naherholung sind damit im direkten Umfeld des Wohnquartiers möglich.

Im Plangebiet soll zusätzlich im Nordosten durch die Ausbildung des neuen Knotenpunktes an der K 2030 als Kreisverkehr die Ortseingangssituation aus Richtung Duttenberg neu geregelt werden. Von diesem Kreisverkehrsplatz aus sollen die weiteren möglichen Siedlungsflächen im Osten von Offenau an das überörtliche Netz angebunden werden.

Städtebauliche Flächenkennwerte		
Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Anteil in %
Gesamtfläche	30.652	100,0
davon:		
Öffentl. Grün / Ausgleich / Spielplatz	7.644	24,9
Bruttobauland	23.009	75,1
davon:		100,0
Straßenverkehrsfläche / Gehwege	5.474	23,8
Verkehrsgrün	2.928	12,7
Fußwege / Radwege	2.403	10,4
Nettobauland	12.204	53,0
Sonstige städtebauliche Kennwerte		
Anzahl der Grundstücke	24	
Mittlere Grundstücksgröße (in m ²)	509	
Belegungsdichte* (Einw. / ha Bruttobauland)	40	
Öffentliche Parkplätze	9	
* Annahme: 1,5 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2,5 Einwohner pro Wohneinheit		

2.2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit bestimmter, die Wohnnutzung ergänzender Nutzungen wird im Hinblick auf das Ziel der Schaffung eines vorwiegenden Wohnquartiers mit hohem Wohnwert wie folgt geregelt:

- Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen im Bereich der internen Erschließung werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Bebauungsdichte erfolgt zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung am Siedlungsrand mit geringer Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3.

2.4. Bauweise

Aufgrund der angestrebten durchgängigen Bebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

2.5. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Die Tiefe der Baufelder beträgt 14 m. Die Gebäudeausrichtung wird nur auf den östlichen Grundstücken zur Gewährleistung eines einheitlichen niedrigen Abschlusses gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und zur Sicherung einer optimalen Wirkung eines späteren Lärmschutzwalles auf dem geplanten Sportgelände zwingend festgesetzt. Ansonsten ist die Gebäudeausrichtung senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen bzw. giebel- oder traufständig zum Straßenraum zulässig. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist somit eine große Flexibilität bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben möglich.

2.6. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird durch eine Begrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf maximal 0,75 m über der mittleren Straßenachshöhe der angrenzenden Straße definiert. Ergänzend erfolgt die Definition von maximalen Trauf- und Firsthöhen von maximal 4,50 m bzw. 9,00 m über ausgeführter EFH. Bei der Festlegung der Trauf- und Firsthöhen liegt eine ein- bis max. zweigeschossige Bebauung mit Kniestock und Dachausbau zugrunde.

Da die Gebäudeentwicklung durch Höhenbegrenzungen geregelt ist wurde hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse auf eine Festsetzung verzichtet.

2.7. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze sind generell auf der Gesamtfläche der Baugrundstücke zulässig. Zur Sicherstellung eines gefahrlosen Verkehrsablaufs auf den Anliegerwegen ist zum Straßenrand bei senkrechter Einfahrt bei gleichzeitigem Einbau eines elektrisch angetriebenen Garagentors ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Ansonsten ist vor Garagen ein Stau-

raum von 5,0 m vorzusehen. Bei parallel zur Straße angeordneten Zufahrten zu Garagen oder Carports ist ein seitlicher Mindestabstand zum Straßenraum von 1,0 m einzuhalten.

2.8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine zu hohe Verdichtung auf den Baugrundstücken mit einer Überlastung der sparsam dimensionierten inneren Erschließung zu vermeiden, wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus beschränkt.

2.9. Verkehr

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über sparsam dimensionierte Anliegerwege in Form eines Erschließungsringes (s. auch Kapitel 2.1.). Dieser ist über eine Zufahrt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Wohnwege werden mit einer Gesamtbreite von 6,00 m ausgebildet und durch Längsparkstände gegliedert und zur Verkehrsberuhigung in Teilabschnitten auf 3,75 m verengt. Innerhalb des Wohngebietes kann damit ein ausreichendes Stellplatzangebot von 9 Stellplätzen geschaffen werden.

Im Bereich der Längsparkstände wird dabei ergänzend die Beschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten auf die angrenzenden Baugrundstücke notwendig. Dabei werden Zufahrten zur Unterbringung notwendiger Garagen und Stellplätze auf den Nord- und Ostbereichen der Grundstücke offengehalten.

Im Bebauungsplan wird über die Gebieterschließung hinaus auch die zukünftige Haupteerschließung und -anbindung des gesamten Entwicklungsbereiches „Offenau-Ost“ vorbereitet. Hierzu ist vorgesehen, abgehend von der Kreisstraße eine 7,5 m breite Straße in Richtung Süden zu realisieren. Zwischen das Baugebiet und die neuen Straßenverbindung wird eine rund 10 m breite Grünfuge gelegt. Durch die Anordnung einer einseitigen Baumreihe und einem parallel geführten Fuß- und Radweg erhält diese neue Haupteerschließung einen gestalterisch aufgewerteten Charakter.

Der neue Knotenpunkt wird zur Neugestaltung der Ortseingangssituation und zur Bewältigung des späteren Verkehrsaufkommens aus der Gesamterweiterung nach Abstimmung mit dem Landkreis als Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 26 m ausgebildet.

2.10. Ver- und Entsorgung

2.10.1. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz. Eine neue Umspannstation wird für das Baugebiet erforderlich und wurde gemäß den Vorstellungen des Versorgers grundstücksgenau festgelegt.

2.10.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ohne hohe Aufwendungen sichergestellt werden. Die Erschließungsschleife erlaubt dabei für den Großteil der Baugrundstücke die Ausbildung einer Ringleitung. Der Wasserdruck und das Wasserangebot für das Gebiet sind ausreichend. Es kann insgesamt von einer gesicherten Wasser- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

2.10.3. Abwasserentsorgung

Nach umfangreichen technischen Erörterungen wurde die Realisierung einer Entwässerung im Trennsystem verworfen, da eine Ableitung über den offenen Graben zum Neckar hin aufgrund der geringen Rohrdimension der nachfolgenden Verdolung nicht möglich ist. Schon heute kommt es in der Grabenzone beim Einlauf immer wieder zu erheblichen Aufstaussituationen.

Die Entwässerung erfolgt deshalb im Mischsystem durch die Anbindung des Baugebietes an den bestehenden Ortskanal im Bereich der Kreisstraße 2030.

Da derzeit ein im Ortsentwässerungsentwurf bereits vorgesehenes Regenrückhaltebecken aus Kostengründen nicht vorgezogen errichtet werden kann, wird vorübergehend die Anordnung von grundstücksbezogenen Rückhaltezysternen für die Dachflächenentwässerung erforderlich. Diese werden mit den hydraulisch erforderlichen und abgestimmten Bedingungen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Für den späteren baulichen Vollzug des zurückgestellten Regenrückhaltebeckens spätestens bei der Erschließung von Gewerbeflächen wird noch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes abgeschlossen.

2.10.4. Erdgasversorgung

Das Gebiet soll an die am Nordostrand vorbeiführende Erdgasleitung angeschlossen werden

2.11. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Beitrag erstellt, in dem insbesondere die Frage der Bewertung des Eingriffs des Vorhabens und die Definition von Kompensationsmaßnahmen abgehandelt wird. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt unter Zugrundelegung des Niedersächsischen Modells.

Innerhalb des Plangebietes wurden daraus abgeleitet folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Eingriffswirkung festgesetzt:

- Zur Minderung der Bodenversiegelung Vorgabe der Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für die privaten Hof- und Zugangsflächen sowie einer Entwässerung in seitliche Grünflächen bei den separat geführten Fuß- und Gehwege festgesetzt.
- Auf den Baugrundstücken sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Entlang des Gutestundenbach wird in Anknüpfung an die bestehenden wertvollen Biotopstrukturen die gesamte als Grünfläche festgesetzte Zone durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen ökologisch weiter aufgewertet. Insbesondere werden eine weitere Extensivierung und ergänzende Anpflanzungen vorgesehen.
- Gegenüber der geplanten neuen HAUPTerschließungsstraße wird ein Grünpuffer mit einem dichtwüchsigen, gestuften Gehölzbestand aus Sträuchern und Bäumen festgesetzt.
- Zur Abschirmung und gestalterischen Einbindung der Kreisstraße und geplanten neuen HAUPTerschließung wird am Nord- und Ostrand des Wohnquartiers eine durchgängige Neuanpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt.

Nach Wertung aller ökologisch wirksamen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Ausgleichsdefizit in einem Umfang von **0,337 ha** für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und **0,335 ha** für das Schutzgut Boden. Zur Deckung des Defizits wird auf das Ökokonto der Gemeinde zurückgegriffen. Es wird dabei die bereits im Frühjahr 2000 in der Neckaraue umgesetzte Maßnahme einer Aufforstung mit auetypischen heimischen Bäumen und Sträuchern herangezogen. Das Restdefizit kann damit vollständig ausgeglichen werden.

Weitere Einzelheiten hierzu können dem Umweltbericht bzw. der als Anlage zum Bebauungsplan beigelegten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entnommen werden.

2.12. Immissionen

Zur schalltechnischen Beurteilung des Gesamtbereichs des Entwicklungskonzeptes „Offenau-Ost“ wurde vom Ingenieurbüro Dr. Dröscher/Tübingen im September 2005 ein Gutachten erstellt. Insbesondere wurde dabei auf die zeitnah zu erschließenden Plangebiete „Gässlesweg“ und „Gelbenstein II“ eingegangen.

Das Gutachten bezieht bei seiner Beurteilung alle wesentlichen heutigen und zukünftigen Lärmquellen mit ein:

- die Bahnlinie Heilbronn-Heidelberg
- das bestehende Straßennetz (insbesondere die B 27)
- die geplante Ortsumfahrung der B 27 (Vorzugsvariante VI)
- die Sport- und Freizeitanlagen am heutigen und zukünftigen Standort
- das bestehende Gewerbe (Südzucker, GI-/GE-Gebiet „Talweg“ und „Reiteläcker-Mühlweg“)
- die geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen

Zur ausreichenden Würdigung der langfristig angelegten Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wurden folgende drei Entwicklungsstufen bewertet:

- **kurzfristige** Entwicklung mit Realisierung des neuem Kreisverkehrs an der K 2030 sowie dem GI/GE-Gebiet „Reiteläcker-Mühlweg“
- **langfristige** Entwicklung mit Verlagerung der Sport- und Freizeitstätten und Realisierung der neuen Haupteinfahrachse und der Ostumgehung B 27
- **perspektivische** Entwicklung mit zusätzlicher Erschließung weiterer gewerblichen Entwicklungsflächen

Aus dieser ganzheitlichen Betrachtung ergibt sich hinsichtlich der im Plan notwendigen Konfliktbewältigung folgendes Ergebnis:

Hinsichtlich des heutigen und zukünftigen **Gewerbelärms** werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei normalem Betrieb im Wohngebiet „Gässlesweg“ eingehalten.

Zu diesem Ergebnis kommt das sehr umfassende Geräuschimmissions- Gutachten von Herrn Dr. Dröscher auf Seite 53, Ziff. 7.1. Lediglich während der Zuckerkampagne von 3 Monaten ist mit einer Überschreitung um ca. 1 dB zu rechnen. Diese geringe Überschreitung erscheint hinnehmbar, da im Rahmen der Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 (B) und (D) TA-Lärm die zeitlich eingeschränkte Nutzung und die besondere Standortbindung der Zuckerfabrik sowie die Herkömlichkeit zu berücksichtigen sind. Wegen der hohen Lage der Schallquellen in der Zuckerfabrik bietet auch ein Lärmschutzwall mit städtebaulich üblicher Höhe am Ostrand des Plangebietes keinen wirksamen Schutz gegenüber dieser Schallquelle.

In den Festsetzungen wurde unter der Ziff. 14 ein Hinweis entsprechend den Aussagen des Gutachtens aufgenommen und die festgestellte, nur geringe Überschreitung jedoch ohne eine zeitliche Befristung explizit genannt. Vorsorglich bleibt es auch bei der Nennung einer Zumutbarkeitsschwelle von bis zu 45 dB(A) unter Würdigung der bekannten Rechtsprechung in Gemengelage, die Belastungswerte eines Mischgebiets im Nachtzeitraum durchaus zulassen. Bezüglich des Gewerbelärms wird noch auf vorgegebene Immissionsgrenzwerte, wie sie dem Schallgutachten der Südzucker AG, Gutachten Nr. 1401196, vom 02.12.1996, zu entnehmen waren, hingewiesen. Hier wurde von der immissionsrechtlich zuständigen Genehmigungsbehörde festgelegt, dass die Südzucker AG an verschiedenen Messpunkten, z.B. IP4 Offenau Friedhofstraße und IP5 Offenau Mühlweg (siehe Darstellung im FNP- Auszug der Begründung) einen nächtlichen Lärmpegelgrenzwert eines allgemeinen Wohngebietes von 40 dB(A) einzuhalten hat. Die Einhaltung dieses Grenzwertes wurde seinerzeit auch durch konkrete Messungen nachgewiesen, die sich im Nachtzeitraum in beiden Messpunkten zwischen 39 und max. 41 dB bewegten.

Die neuerliche Begutachtung von Dr. Dröscher kommt zu einem deckungsgleichen Bewertungsergebnis. Eine beschränkende Beeinträchtigung der GI-Flächen der Südzucker AG durch höhere Rücksichtnahmeverpflichtungen bei der WA-Ausweisung „Gässlesweg“ ist nach Wertung des Gutachtens somit nicht gegeben.

Hinsichtlich der **Geruchsimmissionen** wird eine gutachterliche Bewertung erst dann erforderlich, wenn Geruchsbelästigungen in mehr als 10 % der Gesamtjahreszeit auftreten. Dies wären umgerechnet ganztägig Geruchsbelästigungen an insgesamt ca. 36 Tagen im Jahr.

Eine so häufige Geruchsbelästigung ist von Seiten der Gemeinde auszuschließen, da höchstens 3 bis 4 Anfrage- oder „Beschwerdetage“ bekannt geworden sind, die auf Geruchsbelästigungen von den Absetzbecken der abgeschwemmten Rübenerde herrühren. Bei der östlichen Lage der Zuckerfabrik zum geplanten Baugebiet ist zudem festzustellen, dass die anzunehmende, vorwiegend westliche Hauptwindrichtung eine Geruchswahrnehmung in Richtung der Wohn- und Siedlungsbebauung deutlich mindert. Südöstliche Windrichtungen, die Gerüche aus den Absetzbecken in das Plangebiettragen können, sind sehr selten. Derart seltene Geruchseinwirkungen können keine erheblichen Belästigungen hervorrufen. Ein Handlungsbedarf für ein weitergehendes Gutachten ist unter Würdigung der zuvor genannten Sachverhalte und Tatsachen deshalb aus Sicht des in die Bewertung mit einbezogenen Gutachters derzeit nicht feststellbar. Beim der fachlichen Erörterung dieses Sachverhaltes wurde der Betreiber gebeten, evtl. eine abweichende von ihm festgestellte Anzahl der Tage stärkerer Geruchsbelastungen mitzuteilen. Eine entsprechende Nennung war nicht möglich.

Auf die zeitlich sehr stark begrenzte und gutachtlich deshalb nicht würdigungsrelevante, Geruchsbelästigung wird deshalb in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur hingewiesen.

Hinsichtlich des **Sport- und Freizeitlärms** ist die bestehende Situation unkritisch, während bei der geplanten Verlagerung der Sport- und Freizeitstätten die Berücksichtigung der empfindlichen Nachbarschaft des Wohnquartiers erforderlich ist. Im späteren Bebauungsplanverfahren bzw. Objektplanung ist folglich eine konkrete Lärmschutzplanung und die Ausweisung eines Lärmschutzwalles notwendig.

Beim **Straßenverkehr** werden die Orientierungs- und Richtwerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm sowohl bei der bestehenden Situation, als auch bei den zukünftigen Entwicklungsschritten zum Teil deutlich überschritten. Die Konfliktbewältigung erfolgt über Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, sowie der Empfehlung, Ruheräume von der Hauptstraße abzuwenden und in der exponiertesten Baureihe schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Beim **Schienenverkehr** ergibt sich im Westteil des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4 dB. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden flächendeckend eingehalten. Im Bebauungsplan wird deshalb die Empfehlung aufgenommen, Ruheräume von Gebäuden entlang der Bahnlinie von dieser abzuwenden und zumindest in der exponiertesten Baureihe schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Durch die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen kann eine ausreichende Minderung in den Gebäuden (Ruheräumen) erzielt werden.

Weitere Einzelheiten zum Thema Immissionen können dem Umweltbericht bzw. dem als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

2.13. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodenfunden
- Lage im landeseigenen Steinsalzfeld „Offenauer - Grubenfeld III und IV“
- Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwassererschließung
- Bodenschutz
- Hinweis auf die Pflanzenauswahlliste bei der Bepflanzung der Hausgärten
- Empfehlung der Gebäudeausführung in Niedrigenergiebauweise
- Hinweis auf Rückstausicherung für alle unter der Straßenoberfläche liegenden Entwässerungseinrichtungen.

3. Umweltbericht

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gässlesweg“ erfolgte am 12.03.2005. Der Plan unterliegt somit den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen durch die jüngste Novellierung des BauGB vom 20.07.2004. Danach ist grundsätzlich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Für den Bebauungsplan „Gässlesweg“ wurde demgemäß ein Umweltbericht erstellt. Dieser liegt den Planunterlagen noch als separate Anlage bei und wird Teil der Begründung.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1. Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhanges mit der übrigen Ortslage werden zum Bebauungsplan ortsgestalterische Vorschriften festgesetzt. Darüber hinaus soll das Wohnquartier durch die Gestaltungsvorgaben einen einheitlichen identitätsstiftenden Charakter erhalten.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben werden die örtliche Bauvorschriften gemeinsam mit dem Bebauungsplan in einer separaten Satzung nach § 74 LBO erlassen.

4.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.2.1. Dachform und Dachneigung

Zur Bewahrung eines einheitlichen, ortsangepaßten Gesamtcharakters werden allgemein nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30-38° bei Satteldächern und 15-38° bei Pultdächern zugelassen. Für Garagen sind ergänzend Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

4.2.2. Dachdeckung

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepaßten Farbwahl sind zur Dachdeckung Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen dunkelrot bis rotbraun, anthrazit oder grau bis schwarz zu verwenden. Die aktive Nutzung von Sonnenenergie ist dabei allgemein zulässig.

4.2.3. Dachgauben und Nebengiebel

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachzone sind Dachgauben als Schlepp- oder Satteldachgauben auszubilden. Einzelne Gauben dürfen 35% der Gebäudelänge, die Summe aller Dachgaubenlängen je Traufseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Nebengiebel dürfen eine maximale Breite von 35% der Gebäudelänge besitzen. Sowohl bei Dachgauben als auch bei Nebengiebel sind zusätzlich Mindestabstände zu Ortsgang, Traufe, Firstlinie oder Giebelseite einzuhalten.

4.2.4. Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden), Nebengebäuden und Garagen

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind reflektierende, sowie extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie Metallfassaden unzulässig. Garagen sind der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

4.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

4.3.1. Geländeänderungen und Stützmauern

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Stützmauern gegenüber den seitlichen Nachbargrundstücken auf maximal 0,75 m begrenzt. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen werden auf maximal 1,00 m begrenzt.

4.3.2. Einfriedigungen

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters werden die Höhen von Sockelmauern auf 0,3 m und die Gesamthöhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 m begrenzt. Auch eine Durchlässigkeit für Kleinlebewesen ist zu beachten. Es sind nur offene Einfriedigungen oder Naturhecken zulässig.

4.4. Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes werden beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen nicht zugelassen.

4.5. Antennen

Zur Vermeidung einer Verunstaltung der Dachlandschaft im Wohnquartier ist pro Wohngebäude nur eine Außen- bzw. Parabolantenne zulässig.

4.6. Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen werden Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet für unzulässig erklärt.

4.7. Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um dem derzeit bereits vorhandenen hohen Motorisierungsgrad Rechnung zu tragen. Zusätzlich läßt die erwartende Prägung der Bevölkerungsstruktur im Gebiet durch junge Familien die Bereitstellung von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit bei der vorhandenen Mobilität gerechtfertigt erscheinen. Da zusätzlich das gewählte Straßenprofil in verkehrsberuhigter Erschließungsform nicht geeignet ist, weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

5. Angaben zur Planverwirklichung

5.1. Bodenordnung

Die Bodenordnung des Baugebietes soll in einem Umlegungsverfahren erfolgen.

5.2. Zeitliche Umsetzung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2006 abgeschlossen werden. Die Erschließung des Baugebietes soll bis zum 3. Quartal 2007 beendet sein.

5.3. Erschließung und Kosten

Für das Baugebiet werden derzeit die konkreten Fachplanungen erstellt. Eine Angabe zu den anfallenden Kosten der Erschließung ist erst bei einem hinreichend genauen Stand der Planung möglich.

Die Erschließung erfolgt nach Gründung einer Erschließungsgemeinschaft über eine Erschließungsvereinbarung und Trägerschaft durch die derzeitigen Grundstückseigentümer in Betreuung durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

TEIL B

UMWELTBERICHT

Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan sollen wegen der anhaltenden Nachfrage Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Außerdem soll ein Teil einer mit anderen Siedlungsprojekten in Verbindung stehenden Haupterschließungsstraße planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan ist Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes „Offenau-Ost“.

Allgemeines Wohngebiet. GRZ = 0,3. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen.

Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplätze), Fuß- und Radwege, Verkehrsgrün.

Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Spielplatz, Gewässerrandzone, Ausgleichsfläche).

Gesamtfläche	30.550 m²
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün, Wege	10.699 m ²
Öffentliche Grünflächen	7.484 m ²
Bebaubare Grundstücke	12.367 m ²

Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art (⇒) der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung

Ziele werden im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes definiert. § 21 definiert das Verhältnis zum Baurecht.

Die Ziele des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg decken sich im Wesentlichen mit denen des Bundesnaturschutzgesetzes.

- ⇒ Im Rahmen eines Grünordnerischen Beitrags wurde eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt. Im Grünordnerischen Beitrag vorgeschlagene Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden festgesetzt. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Heilbronn rechtlich gesichert.

	<p>Im Westen des Plangebietes liegen nach § 32 Naturschutzgesetz besonders geschützte Biotope (Gutestundenbach mit Auwaldstreifen, Feldgehölz) teilweise erfasst als Waldbiotop Nr. 6721-0211-93.</p> <p>⇒ Die besonders geschützten Biotope werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und innerhalb öffentlicher Grünflächen weitgehend zur Erhaltung festgesetzt. Beeinträchtigungen werden durch festgesetzte Verminderungsmaßnahmen reduziert. Verbleibende Beeinträchtigungen werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ausgeglichen.</p> <p>Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:</p> <p>Gebiete liegen in sehr großer Entfernung. Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck sind auszuschließen.</p> <p>Bezüglich des Schutzgutes Wasser werden Ziele im Wasserhaushaltsgesetz § 1a und im Wassergesetz § 3a definiert.</p> <p>Der naturnahe Gutestundenbach ist durch die Querung eines Weges und einer Straße direkt betroffen.</p> <p>⇒ Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffes festgesetzt. Die ökologische Längsdurchgängigkeit wird erhalten. Verbleibende Beeinträchtigungen durch den Gewässerausbau werden außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Für die Bauwerke über den Gutestundenbach werden voraussichtlich gesonderte Wasserrechtsverfahren erforderlich, die die fachgesetzlichen Vorgaben und deren Einhaltung gesondert prüfen.</p> <p>⇒ Die Bodenversiegelung, entscheidender Negativfaktor für die Grundwasserneubildung, wird durch entsprechende Festsetzungen vermindert.</p> <p>Das Bundesbodenschutzgesetz definiert in § 1 Ziele bezüglich des Schutzgutes Boden.</p> <p>⇒ Durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan wird auf eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens hingewirkt.</p>
--	--

<p>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen</p>	<p>Regionalplan Franken: „Sonstiger Freiraum ohne flächenbezogene verbindliche Vorgaben, im Osten geplante Straßentrasse (Ortsumfahrung B 27).</p> <p>⇒ Im Planungsverfahren sind keine flächenbezogenen Vorgaben zu beachten.</p> <p>Rechtskräftiger Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „geplante Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche“ dar. In der im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Darstellung unter Ergänzung einer Ausgleichsfläche am Ost- rand im Wesentlichen beibehalten.</p> <p>⇒ Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bewertet die Talmulde des Gute- stundenbaches im Süden des Plangebietes als örtlichen Grünzug und Biotopbereich mittlerer Bedeutung.</p> <p>Zum Ausgleich von Eingriffen schlägt er Maßnahmen in den Grünzügen „Laichengraben“ und „Neckarvorland“ vor.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Eingriff und die möglichen Vermeidungs-, Verminderungs- und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Verfahren und in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Grünzug „Gutestundenbach“ wird großteils zur Erhaltung festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Am Ostrand der Wohnbaufläche wird eine Ausgleichsfläche ausgewiesen. Hinzu kommen weitere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung sowie zum Ausgleich.</p> <p>Nach der Bilanzierung im Grünordnerischen Beitrag verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 0,699 ha außerhalb des Geltungsbereiches. Der Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde.</p> <p>Zusätzlich ist ein Ausgleich für die Beeinträchtigung besonders geschützter Biotope notwendig, der ebenfalls durch Maßnahmen des Ökokontos erfolgen soll.</p>
<p>Erhaltung der bestmöglichen Luft- qualität in bestimmten Gebieten</p>	<p>Die ermöglichten Vorhaben führen nicht zu relevanten Veränderungen.</p>

Gemeinde Offenau

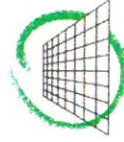
Bebauungsplan „Gässlesweg“

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 25.07.2006

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u>	<p>Außerhalb Geltungsbereich:</p> <p>Im Norden K 2030 und öffentliche Grünflächen, im Westen Wohnbebauung, im Süden Wiesen, Streuobst und Sportanlage, im Osten ausgeräumte Ackerfläche.</p>	<p>Der Siedlungsrand wird nach Osten verschoben. Im Süden und Südosten grenzen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wertvolle Landschaftsbereiche hoher Empfindlichkeit an. Die Intensität von Störungen wird durch die weitgehende Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung des Grünzuges am Gutestundenbach vermindert. Weitere Maßnahmen (Randeingrünung) vermindern ebenfalls Störungen angrenzender Bereiche.</p>
	<p>Geltungsbereich:</p> <p>Äcker (ca. 50 % des Plangebietes), Wege, Straßen und deren Begleitgrün mit geringer Bedeutung. [☉] Biotopkomplex „Gutestundenbach“ (Grünland, Gewässer, Gehölze) und Streuobst mit besonderer Bedeutung.</p>	<p>Ein bedeutender Anteil von Flächen besonderer Bedeutung kann erhalten werden, verliert jedoch durch Biotopzerschneidung an Wert. Die anderen Flächen werden zu Bauflächen (Gebäude, Hof- und Wegeflächen, Gärten), Straßen, Wegen und Verkehrsgrün umgewandelt.</p> <p>0,306 ha Flächen und Strukturen mit besonderen Bedeutung gehen verloren.</p> <p>Der Verlust besonders geschützter Biotope umfasst 30 lfd.m naturnaher Bachlauf und 0,069 ha gewässerbegleitenden Auwaldstreifen.</p> <p>Dadurch entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut.</p> <p>⇒ Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen festgesetzt. Weitere festgesetzte oder vertraglich abgesicherte Maßnahmen inner- und außerhalb des Geltungsbereiches gleichen verbleibende Eingriffe aus.</p>

☉ Unterschieden werden geringe, allgemeine und besondere Bedeutung



Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Gemeinde Offenau

Bebauungsplan „Gässlesweg“

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 25.07.2006

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<u>Schutzgut Boden</u>	<p>Parabraunerde ist der vorherrschende Bodentyp. Häufigste Bodenart ist schluffiger Lehm über schluffig-tonigem Lehm im Wechsel mit sandigem und sandig-tonigem Lehm. Die Böden hoher natürlicher Fruchtbarkeit und sehr hoher Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sind durch die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung geprägt. Die Böden sind von besonderer Bedeutung.</p>	<p>Durch Überbauung, Versiegelung und Befestigung gehen Böden besonderer Bedeutung mit ihren Funktionen verloren. Überbaut werden können bei Ausschöpfung der festgesetzten GRZ 0,371 ha Fläche. Für Verkehrsflächen und Wege werden 0,469 ha neu versiegelt sowie zusätzlich rd. 0,060 ha Boden durch einen Damm überschüttet.</p> <p>⇒ Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen festgesetzt. Weitere festgesetzte oder vertraglich abgesicherte Maßnahmen inner- und außerhalb des Geltungsbereiches gleichen verbleibende Eingriffe aus.</p>
<u>Schutzgut Wasser</u>	<p><u>Oberflächengewässer:</u> Naturnaher Gutenstundenbach. Gewässertyp „Kleines Fließgewässer des Lösshügellandes“. Breite rd. 1 m.</p>	<p>Durch Weg und der Straße gehen rd. 30 lfd.m naturnahes Fließgewässer verloren.</p> <p>⇒ Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt, die negative Auswirkungen reduzieren. Verbleibende Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.</p>

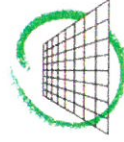
Gemeinde Offenau

Bebauungsplan „Gässlesweg“

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 25.07.2006

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
	<p><u>Grundwasser:</u> Die Flächen sind Teil des Landschaftswasserhaushaltes mit Niederschlägen, die teilweise versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen, teilweise verdunsten oder oberflächlich abfließen. Die Deckschicht aus Lösslehm schützt den aus Hochterrassenschotter gebildeten Grundwasserleiter relativ gut vor Verunreinigungen. Die Streuobstwiesen und der Biotopkomplex „Gutestundenbach“ werden wegen ihrer geringen Belastung als von besonderer Bedeutung, die sonstigen unversiegelten als von allgemeiner Bedeutung bewertet.</p>	<p>Versiegelung und Überbauung verringern die Grundwasserneubildung. Zwar bleibt der Versiegelungsgrad unter 50 %, doch entstehen wegen der teilweise besonderen Bedeutung erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut.</p> <p>⇒ Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs gleichen auch die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser aus.</p>
<u>Schutzgut Luft und Klima</u>	<p>Offenland-Klimatop, gekennzeichnet durch einen ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte sowie einer weitgehend windoffenen Lage. Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend in die Talmulde des Gutestundenbaches ab. Ausgleichsraum von allgemeiner siedlungsklimatischer Bedeutung.</p>	<p>Die Änderung der Flächennutzung wird zu deutlichen Veränderungen des Kleinklimas führen, die aber kaum über die Bebauungsplanfläche hinaus wirken werden.</p> <p>⇒ Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grüngestaltung im Geltungsbereich werden negative Auswirkungen mittelfristig reduziert.</p>
<u>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</u>	<p>Zwischen den biotischen, Tiere und Pflanzen, und abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein vielverzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren von einander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p>	<p>Es sind hier keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen über die schon aufgeführten hinaus zu erwarten.</p>



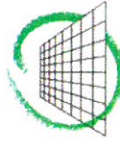
Gemeinde Offenau

Bebauungsplan „Gässlesweg“

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 25.07.2006

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<u>Schutzgut Landschaft</u>	Offener, schwach geneigter Ortsrandbereich mit großer Ackerfläche, wenig Streuobst, Straße und einem hölzdominierten Grünzug im Süden. Ortsrand durch Streuobst gut in die Landschaft eingebunden. Insgesamt von allgemeiner Bedeutung.	Erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung. Landschaftstypische Strukturen gehen verloren oder werden durch Bebauung eingeengt bzw. zerschnitten. ⇒ Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen festgesetzt (Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, Erhaltungsgebot für Grünbestände). Weitere festgesetzte Maßnahmen innerhalb (Randeingrünung, Durchgrünung) oder Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gleichen verbleibende Eingriffe aus.
<u>Biologische Vielfalt</u>	Sie differiert auf Grund der Nutzungs- und Biotopstruktur insgesamt stark. Die ausgeräumte Ackerfläche ist von geringer Bedeutung. Die Streuobstwiese und der Biotopkomplex „Gutestundenbach“ sind dagegen für die biologische Vielfalt besonders bedeutsam.	Die biologische Vielfalt kann durch die Flächenverluste und durch Störungen vermindert werden. Das Spektrum an vorkommenden Tier- und Pflanzenarten kann sich verändern. ⇒ Die bereits genannten festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich sollen dem entgegenwirken.
<u>Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung</u>	Landwirtschaftliche Nutzung unterschiedlicher Intensität, wenig Wald. Weg entlang des Gutestundenbaches wird von Spaziergängern genutzt.	Die heutigen Nutzungsmöglichkeiten gehen verloren. Dafür werden Bauflächen und Verkehrsflächen sowie Grünflächen bereitgestellt. Die Wegverbindungen bleiben erhalten bzw. werden verbessert.



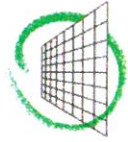
Gemeinde Offenau

Bebauungsplan „Gässlesweg“

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 25.07.2006

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
		<p>Beim heutigen und zukünftigen Gewerbelärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Lediglich bei der Zuckerkampagne ist eine geringe Überschreitung des Immissionsrichtwertes gegeben, welche hinnehmbar erscheint, da es sich um eine zeitlich eingeschränkte Nutzung handelt und die besondere Standortbindung der Zuckerfabrik zu würdigen ist.</p> <p>⇨ Zu dieser Sondersituation erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.</p> <p>Beim Sport- und Freizeitlärm ist die bestehende Situation unkritisch.</p> <p>Bei der geplanten Verlagerung der Sport- und Freizeistätten ist die Berücksichtigung der empfindlichen Nachbarschaft des Wohnquartiers erforderlich ist. Eine konkrete Lärmschutzplanung und die Ausweisung eines Lärmschutzwalles ist dann notwendig.</p>



Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
		<p>Beim Straßenverkehr werden die Orientierungs- und Richtwerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm sowohl bei der bestehenden Situation, als auch bei den zukünftigen Entwicklungsschritten zum Teil deutlich überschritten.</p> <p>⇒ Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Es wird empfohlen, Ruheräume von der Hauptstraße abzuwenden und in der exponiertesten Baureihe schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p> <p>Beim Schieneverkehr ergibt sich im Westteil des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4 dB. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden flächendeckend eingehalten.</p> <p>⇒ Im Bebauungsplan wird deshalb die Empfehlung aufgenommen, Ruheräume von Gebäuden entlang der Bahnlinie von dieser abzuwenden und zumindest in der exponiertesten Baureihe schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p>
<u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</u>	Nicht vorhanden oder nicht bekannt.	Keine Auswirkungen.

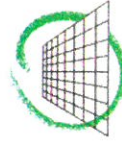
Gemeinde Offenau

Bebauungsplan „Gässlesweg“

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 25.07.2006

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<u>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</u>	Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.	Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Die Nutzung der Fläche ist nach einer länger zurückliegenden Phase der Nutzungsintensivierung seit etlichen Jahren unverändert. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit wahrscheinlich fortgesetzt. Beim Grünland könnte es zu einer weiter abnehmenden Intensität der Nutzung und zu einer Nutzungsaufgabe kommen. Entlang des Gutestundenbaches würden sich dann Staudenfluren und Gehölzsukzession einstellen. Im Auwaldstreifen wären Nutzungs- bzw. Pflegeeingriffe nicht ausgeschlossen. Der Bachlauf würde sich unbedrängt von unmittelbar angrenzenden Nutzungen weiterhin naturnah entwickeln können.	
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Vermeidung und Verringerung: - schonender Umgang mit Boden, getrennter Abtrag von Mutterboden, Massenausgleich im Baugebiet. - Wiederverwendung von Mutterboden. - wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Grundstückszugänge und -zufahrten. - insektenschonende Straßenbeleuchtung. - Begrünung von Garagen, Carports und Stützmauern. - Erhalt des Grünzuges „Gutestundenbach“. - Erhaltungsgebote für einzelne Bäume. - Abräumen der Gehölze im Winterhalbjahr. - Erhalt der ökologischen Längsdurchgängigkeit des Gutestundenbaches.	



Gemeinde Offenau

Bebauungsplan „Gässlesweg“

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 25.07.2006

	<p>Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzfestsetzungen für die bebaubaren Grundstücke in Form von Einzelbäumen und Strauchgehölzen. - 0,079 ha Grünfläche am Ostrand des Wohngebietes (Gehölzanzpflanzung auf Acker). - Anpflanzen von Straßenbäumen. - Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs. <p>Über die naturschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen hinaus sind keine Maßnahmen vorgesehen und notwendig.</p>
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Erhebliche Schadstoffemissionen sind bei den zulässigen Vorhaben und durch den Betrieb der Straßen nicht zu erwarten. Lärmemissionen über das zulässige Maß hinaus sind nicht zu erwarten.</p> <p>Abwasser wird in die Ortskanalisation eingeleitet.</p> <p>Abfälle werden gemäß den Regelungen im Landkreis Heilbronn entsorgt.</p>
Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	<p>Die ermöglichten Bauvorhaben müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die vorgeschriebenen Standards einhalten. Der Bebauungsplan trifft keine speziellen Festsetzungen. Die Dachflächen sind grundsätzlich zur Nutzung von Solarenergie geeignet, Firstrichtungen sind flexibel festgelegt oder bedingen Ost-West-Exposition.</p>
In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.	<p>Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht auch dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Offenau. Der Ortsrandsituation angrenzend an einen Grünzug wird durch die umfangreichen grüngestalterischen Festsetzungen und einer lockeren Wohnbebauung (GRZ 0,3) mit max. 2 Vollgeschossen Rechnung getragen. Insofern ergeben sich unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes keine anderweitigen sinnvollen Planungsmöglichkeiten.</p>

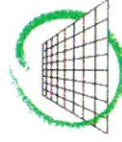
Gemeinde Offenau

Bebauungsplan „Gässlesweg“

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitungsstand 25.07.2006


<p>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.</p>	<p>Wesentliche Grundlage der Umweltprüfung war der Grünordnerische Beitrag. Die im Grünordnerischen Beitrag dokumentierte Bestandsaufnahme der Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft wurde, soweit für die Umweltprüfung notwendig, verbal-argumentativ ergänzt. Im Grünordnerischen Beitrag wurden die Bewertung des Bestandes, die Ermittlung der Beeinträchtigungen und die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs in Anlehnung an das niedersächsische Modell vorgenommen.</p> <p>Zur Prüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurden keine vertieften Vegetationsaufnahmen und auch keine Erfassungen bestimmter Tierarten oder Tiergruppen vorgenommen. Angesichts der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur im Gebiet wurde die Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen alleine über die vorhandenen Biotop- und Lebensraumtypen als hinreichend angesehen.</p> <p>Zur schalltechnischen Beurteilung des Gesamtbereichs des Entwicklungskonzeptes „Offenau-Ost“ wurde vom Ingenieurbüro Dr. Dröschel/Tübingen im September 2005 ein Gutachten erstellt und in der Umweltprüfung berücksichtigt.</p>
<p>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauabwägungsplans auf die Umwelt.</p>	<p>Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird von der Gemeinde während der Bauphasen sowohl der öffentlichen Erschließung als auch der Einzelbauvorhaben durch Ortsbesichtigungen überprüft.</p> <p>Es wird überprüft, ob die Bepflanzung in den Baugebieten nachgewiesen ist. Die Gemeinde überprüft durch Ortsbesichtigungen im Fünf-Jahres-Rhythmus nach der Fertigstellung der Erschließungsanlagen, ob und in welchem Umfang die auf Baugrundstücken festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt worden sind bzw. wie sich diese entwickeln.</p> <p>Die Gemeinde hat verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen bzw. bereits umgesetzt. Alle fünf Jahre nach Fertigstellung dieser Maßnahmen wird geprüft, ob die Maßnahmen der Zielerreichung entsprechen.</p>
<p>Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.</p>	<p>Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht Vorhaben, die negative Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, teilweise geschützt, gehen verloren oder werden in anderer Weise erheblich beeinträchtigt. Zusätzlich sind Flächen von allgemeiner Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt betroffen. Der Biotopverbund wird gestört. Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung von Flächen hat erhebliche Auswirkungen auf Boden von besonderer Bedeutung und auf den Wasserhaushalt. Das Landschaftsbild wird sich verändern.</p> <p>Es werden allerdings Maßnahmen getroffen, die negative Auswirkungen vermeiden und vermindern. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich ausgewiesen. Weitere Maßnahmen, die den Naturhaushalt verbessern, gleichen die verbleibenden Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches aus. Die Umsetzung wird in geeigneter Weise überwacht.</p> <p>Weitere erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.</p>



Aufgestellt:
Offenau, den 31.10.2006

DIE GEMEINDE: **Gemeinde Offenau**
Jagstfelder Str. 1
74254 Offenau

DER PLANFERTIGER :


INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
LEIBLEIN - LYSIAK - SCHMIDT
EISENBAHNSTRASSE 24 74821 MOSBACH
Email: ifk.mosbach@t-online.de

Ausfertigung :


Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 31.10.2006 überein.

Offenau, den 03.11.2006



(Siegel)

Der Bürgermeister:


Michael Folk