



Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Offenau  
Gemarkung: Offenau



## Bebauungsplan GÄSSLESWEG

### Zusammenfassende Erklärung

Nach dem Satzungsbeschluss vom 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

## 1. ERFORDERLICHKEIT, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

---

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

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung und Konkretisierung eines ersten Teilbereiches der möglichen Nutzungen und Aussagen des Entwicklungskonzeptes „Offenau-Ost“ sowie der Inhalte der 3. FNP-Fortschreibung. 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.

## 2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

---

Zum Bebauungsplan wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben 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 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Eingriffswirkung festgesetzt.

Nach Wertung aller ökologisch wirksamen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verblieb ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und 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 auentypischen heimischen Bäumen und Sträuchern herangezogen. Das Restdefizit kann damit vollständig ausgeglichen werden.

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

Hinsichtlich der **Immissionsbeeinträchtigungen** wurden die noch etwa 100 m entfernte Bahnlinie westlich des Plangebietes sowie die 400-500 m entfernte Zuckerfabrik Offenau südöstlich des Plangebietes besonders berücksichtigt. Aus einer ganzheitlichen Betrachtung aller Immissionsquellen ergab sich hinsichtlich der im Plan notwendigen Konfliktbewältigung folgendes Ergebnis:

Bezüglich des heutigen und zukünftigen **Gewerbelärms** werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei normalem Betrieb im Wohngebiet „Gässlesweg“ eingehalten. Eine nutzungsbeschränkende Beeinträchtigung aus den 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. Eine so häufige Geruchsbelästigung war auszuschließen, da höchstens 3 bis 4 Anfrage- oder „Beschwerdetage“ bekannt geworden sind, die auf Geruchsbelästigungen von den Absetzbecken der abgeschwemmten Rübenerde herrühren. Ein Handlungsbedarf für ein weitergehendes Gutachten war, unter Würdigung der zuvor genannten Sachverhalte und Tatsachen, deshalb derzeit nicht feststellbar.

Auf die zeitlich sehr stark begrenzte und gutachterlich 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 wird. Im späteren Bebauungsplanverfahren bzw. Objektplanung wird folglich eine konkrete Lärmschutzplanung und die Ausweisung eines Lärmschutzwalles erforderlich.

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 erfolgte über die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, sowie der Empfehlung, Ruheräume von der Hauptstraße abzuwenden und in der exponiertesten Baureihe schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



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. Im Bebauungsplan wurde 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 der Begründung mit Umweltbericht bzw. dem als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

### 3. **BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG**

---

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde von **Seiten der Öffentlichkeit** (Südzucker AG) Anregungen zur Immissionsproblematik und hieraus resultierend einer befürchteten Konfliktsituation vorgebracht. Dies führte nach einer umfassenden Erörterung mit Vertretern der Südzucker AG zu Ergänzungen und Änderungen in den Festsetzungen, Hinweisen und in der Begründung.

Von **Seiten der Behörden** wurden im Wesentlichen Anregungen hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, mit Wunsch um Ergänzung einzelner Hinweise und Festsetzungen sowie zu Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes und des konkreten Bauflächenbedarfes vorgebracht, die vor der Planoffenlegung fachlich erörtert, berücksichtigt und eingearbeitet bzw. zurückgewiesen werden konnten.

Alle Anregungen konnten weitestgehend durch Ergänzung der Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz berücksichtigt werden.

Detaillierte Angaben über die Behandlung und Abwägung vorgebrachter Stellungnahmen können den jeweiligen Behandlungsübersichten der entsprechenden Gemeinderatssitzungen entnommen werden.

### 4. **AUSWAHL DES PLANES NACH ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIG IN BETRACHT KOMMENDEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Im vorliegenden Fall ergaben sich durch die beabsichtigte Wohnbaunutzung, die vorgegebene Topographie, das umgebende Wegenetz und die vorhandene Erschließung keine alternativen Planungsmöglichkeiten für das aus einem übergeordneten Entwicklungskonzept abgeleitete Plangebiet.

Aufgestellt : Offenau, den 03.11.2006

DIE GEMEINDE :

Der Bürgermeister ( Michael Folk)



DER PLANFERTIGER :

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG  
LEIBLEIN - LYSIAK - SCHMIDT  
EISENBAHNSTRASSE 24 / 74821 MOSBACH