

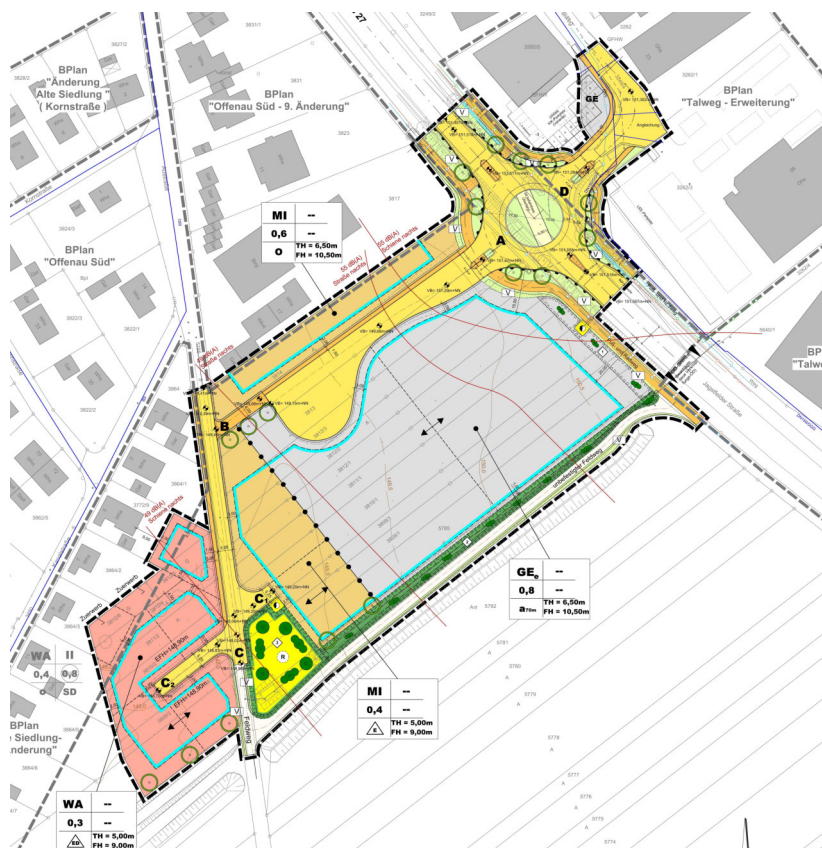


Landkreis: Heilbronn

Gemeinde: Offenau

Gemarkung: Offenau

Anlage 1



# Bebauungsplan

## Offenau Süd-Erweiterung

### Neuaufstellung

## Begründung

Planungsstand 27.01.2015

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## Inhalt

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>1</b>
2.1 Anlass der Planung .....	1
2.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	1
<b>3. Bestandssituation .....</b>	<b>1</b>
3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....	1
3.2 Seitheriger Rechtszustand - Planaufhebungen .....	2
3.3 Bestandssituation und Umgebungsnutzungen .....	2
<b>4. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>2</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung .....	2
4.2 Flächennutzungsplan .....	3
<b>5. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>4</b>
5.1 Bebauungskonzept .....	4
5.2 Plandaten.....	4
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
6.3 Bauweise .....	5
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen .....	5
6.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen .....	5
6.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) .....	5
6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
6.8 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....	6
<b>7. Verkehrserschließung .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Technische Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
8.1 Stromversorgung .....	7
8.2 Wasserversorgung .....	7
8.3 Abwasserentsorgung .....	7
8.4 Gasversorgung .....	7
<b>9. Altlasten .....</b>	<b>7</b>
<b>10. Geologie – Geotechnik.....</b>	<b>8</b>
<b>11. Immissionen.....</b>	<b>8</b>
<b>12. Grünordnung und Umweltbelange.....</b>	<b>9</b>
12.1 Umweltbericht .....	9
12.2 Grünordnungsplan .....	9
12.3 Artenschutz .....	10

<b>13. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>11</b>
13.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften	11
13.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
13.2.1 Dachform und Dachneigung	11
13.2.2 Dachdeckung	11
13.2.3 Dachgauben und Nebengiebel	11
13.2.4 Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden), Nebengebäude und Garagen	11
13.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke	11
13.3.1 Geländeänderungen und Stützmauern	11
13.3.2 Einfriedigungen und Stellplätze	11
13.4 Werbeanlagen	11
13.5 Antennen	12
13.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	12
13.7 Stellplatzverpflichtung	12
13.8 Regenwassersammelanlagen	12
<b>14. Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>12</b>
14.1 Bodenordnung	12
14.2 Zeitliche Umsetzung	12
14.3 Erschließung und Kosten	12

## Teil 2 - Umweltbericht

# **Teil 1**

# **Planbericht**

## **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Offenau liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn. Die Gemeinde besitzt Ende 2012 etwa 2.700 Einwohner (Gemeinde Offenau).

Die Gemeinde Offenau liegt verkehrsgünstig an der B 27. Die Autobahn-Anschlussstelle Neckarsulm liegt in ca. 10 km Entfernung.

## **2. Erforderlichkeit der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Nach dem das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig in letzter Instanz am 10.11.2011 das Normenkontrollurteil des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 21.09.2010 bestätigt hat, ist der am 06.03.2007 durch den Gemeinderat von Offenau als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Süd-Erweiterung“ unwirksam.

Die Gerichte begründeten ihre Entscheidung im Wesentlichen durch eine Verletzung der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten raumordnerischen Ziele. So sind die in der bisherigen Planung zulässigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und der damit verbundenen raumordnerischen Wirkung als Agglomeration anzusehen. Dies hat zur Folge, dass die für Einzelhandelsgroßprojekte geltenden Ziele der Raumordnung, die im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegt wurden, auch hier anzuwenden sind. Aufgrund der Einstufung Offenaus als nicht-zentraler Ort verstößt der Plan somit gegen die Vorgaben der Regionalplanung zur Konzentration des großflächigen Einzelhandels in Unter- und Mittelzentren.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Offenau hält für eine zukunftssträchtige Gemeindeentwicklung eine Fortführung der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung am Standort des bisherigen Bebauungsplans am südlichen Ortseingang in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hauptverkehrsachse der B 27 weiterhin für unabdingbar. Der Bebauungsplan soll deshalb unter den nun gerichtlich geklärten rechtlichen Rahmenbedingungen neu aufgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan soll die Unterbringung von nicht störendem Gewerbe in einem Misch- bzw. in einem eingeschränkten Gewerbegebiet ermöglicht werden. Daneben soll eine Erweiterung des Angebotes an Dienstleistungen unter dem vollständigen Ausschluss von Einzelhandel ermöglicht werden. Des Weiteren soll eine Abrundung der bestehenden Wohnbebauung am Südrand von Offenau erfolgen.

## **3. Bestandssituation**

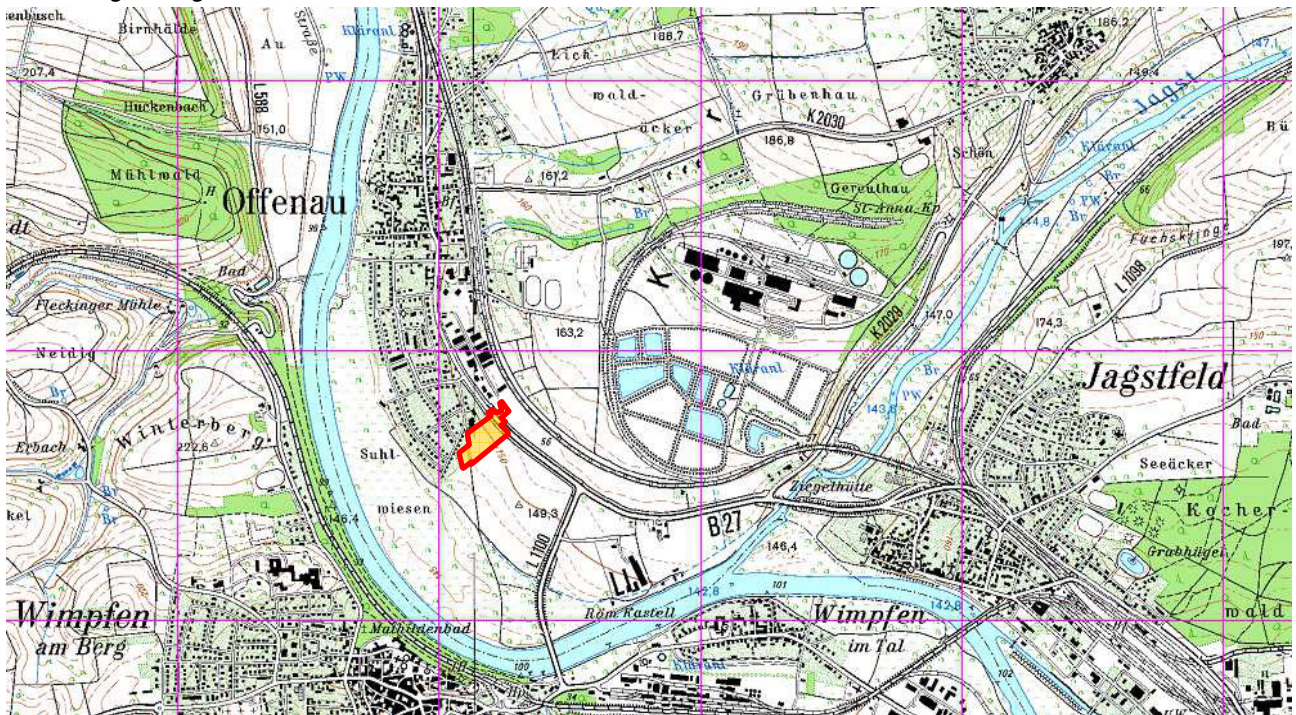
### **3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Offenau im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Wohnbauflächen und einem Handwerksbetrieb im Baugebiet Offenau Süd. Über die geplante Neuanbindung über einen Kreisverkehr an die B 27 und über die Austrasse ist die neue Siedlungsfläche gut zu erreichen. Der Bahnhof Offenau an der Bahnlinie Heidelberg-Heilbronn ist etwa 800 m entfernt.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,17 ha. Der Geltungsbereich wird durch die bestehenden Siedlungsflächen im Norden und Westen, durch die B 27 im Osten und durch den Entlastungsgraben und den Hochwasserschutzdamm im Süden begrenzt.



Abbildung 1: Lage im Raum



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

### 3.2 Seitheriger Rechtszustand - Planaufhebungen

Das Plangebiet liegt bislang weitestgehend im Außenbereich nach § 35 BauGB. Nur für das Gebiet „Talweg – Erweiterung“ und das Gebiet "Alte Siedlung" existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufhebungen werden für diese beiden Pläne im Teilbereich des Straßenanschlusses an die B 27 bzw. am westlichen Gebietsrand erforderlich.

### 3.3 Bestandssituation und Umgebungsnutzungen

Das Plangebiet wird momentan überwiegend ackerbaulich genutzt und fällt mit einem mäßigen Gefälle von etwa 1,5 % in Richtung Westen zum Neckar. Die Höhenlage im Gebiet beträgt 148 - 151 m ü NN.

Auf dem Flurstück-Nr. 5782 befindet sich ein Hauptabwasserkanal, der durch ein RÜB noch ergänzt werden soll. Des Weiteren wurde hier ein offener Graben zur Oberflächenwasserableitung aus den Siedlungsflächen Richtung Neckar bereits eingerichtet. Der südöstliche Rand dieses Grundstückes wurde für eine Ausgleichsmaßnahme, bestehend aus Baumanpflanzungen und einer extensivierten Grünlandnutzung im Zusammenhang mit dem Grabenausbau, eingerichtet. Diese Fläche übernimmt die Funktionen der zukünftigen Siedlungsrandeingrünung der geplanten Mischgebietsnutzung.

Die kleinparzellierte Fläche, die zur WA-Abrundung vorgesehen ist, wird derzeit als private Gartenzone teilweise mit älteren Obstbäumen (4 Stück) genutzt.

## 4. Übergeordnete Planungen

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

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Offenau zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 zur Randzone des Verdichtungsraums „Mittlerer Neckar“ an der Landesentwicklungsachse Stuttgart-Lauffen-Heilbronn-Neckarsulm-Gundelsheim-Mosbach. Laut dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Offenau als Sied-



lungsbereich an der Landesentwicklungsachse ausgewiesen. Die weitere Siedlungsentwicklung der Region ist schwerpunktmäßig auf diese Bereiche zur weiteren Ausprägung der Entwicklungsachsen zu lenken

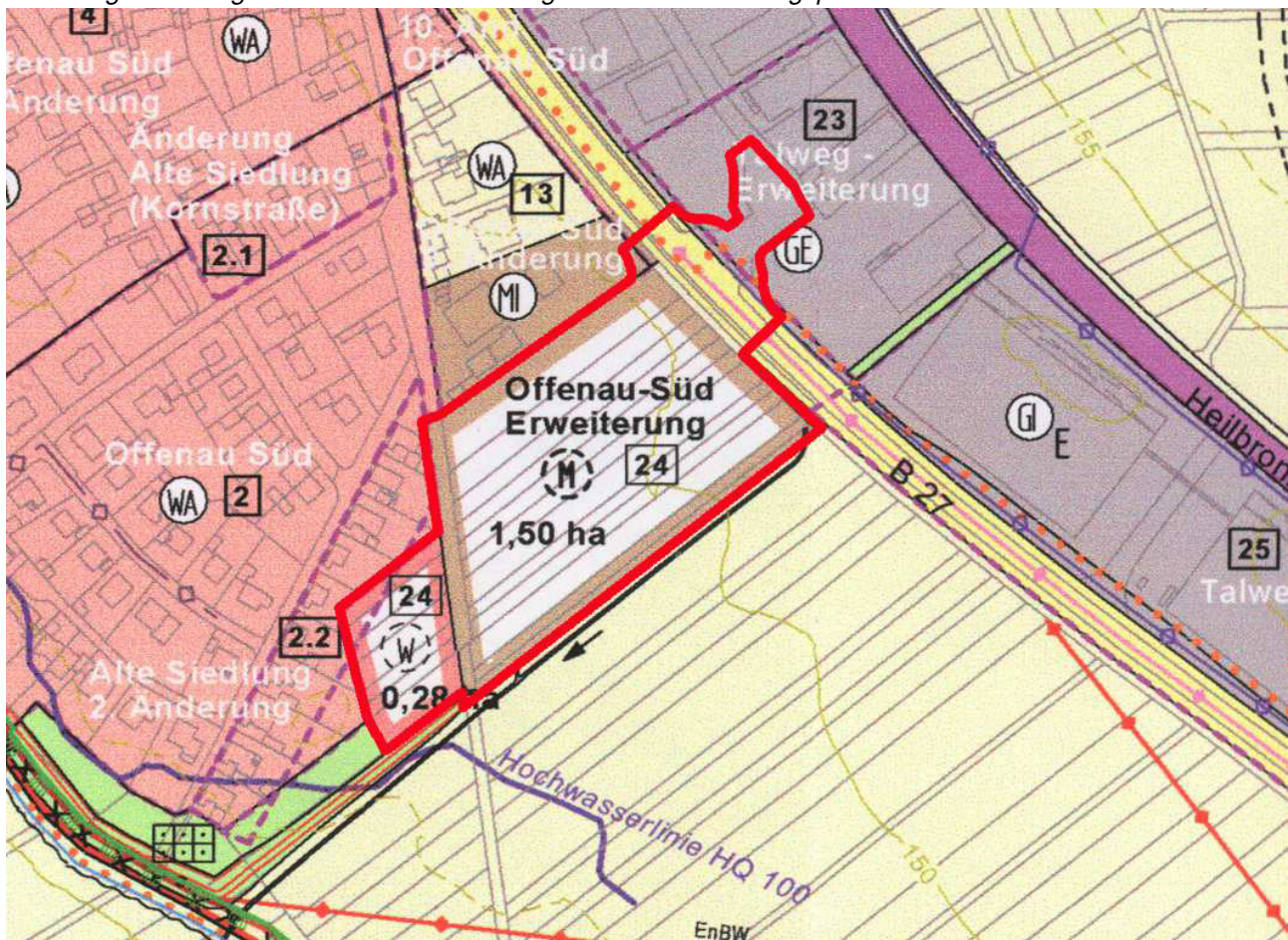
## 4.2 Flächennutzungsplan

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

In der 3. Fortschreibung wurde das Gebiet als Gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Als weitere Siedlungsflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung nach der B 27 in nordöstlicher und östlicher Richtung die Gewerbeflächen des Gewerbegebiets Talweg und des Logistikzentrums. Nördlich grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück eines Zimmereibetriebes unmittelbar an, westlich befindet sich eine straßenbegleitende Wohnbebauung am derzeitigen Siedlungsrand.

Das Plangebiet wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen der 3. Fortschreibung entwickelt. Zum Entwicklungsgebot erfolgte eine Bewertungsabstimmung mit der Genehmigungsbehörde des Landratsamtes. Eine Abweichung von der MI-Vorgabe auf eine eingeschränkte GE-Fläche wurde erforderlich um hier nicht betriebsbezogenes Wohnen wegen der hohen Lärmpegelbelastung aus den Verkehrseinwirkungen ausschließen zu können. Potentielle Nutzungskonflikte mit bestehenden oder geplanten Nachbarnutzungen der Flächennutzungsplanung sind nicht zu erwarten bzw. sind auf der Ebene der Bebauungsplanung durch passiven Schallschutz bzw. Nutzungsausschlüsse und Immissionsbeschränkungen lösbar.

Abbildung 2: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans



(Darstellung unmaßstäbl.)

## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, ein das Siedlungsgefüge abrundendes, gemischtes Nutzungsquartier mit überwiegend Gewerbe, Dienstleistung sowie einem kleinen Wohnbereich zu schaffen. Die stärker dem Lärm der Bahnlinie und B 27 ausgesetzte Fläche wird einer gewerblichen Nutzung zugewiesen, die der weiteren Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe bzw. Dienstleistung dienen soll.

Als Reaktion auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde durch die CIMA aus Stuttgart im Mai 2012 ergänzend eine Einzelhandels- und Dienstleistungskonzeption erarbeitet, welche als wesentlichen Baustein, aufbauend auf einem Standort- und Branchenkonzept, Aussagen zu möglichen Einzelhandelsnutzungen im B-Plangebiet „Offenau-Süd“ enthält. Nach der mittlerweile vorliegenden Bewertung und Einschätzung durch die Raumordnungsbehörden im Rahmen wurde das ursprünglich vorgesehene Spektrum an Einzelhandelsnutzung wieder aus dem Planentwurf genommen und für das Plangebiet ein kompletter Ausschluss der Einzelhandelsnutzung festgesetzt.

Im Übergang zu der bereits bestehenden Wohnbebauung am westlichen Gebietsrand wird eine abrundende Wohnbebauung vorgesehen. Diese soll sich durch eine an den Bestand angepasste eingeschossige Bauweise und Gebäudeform in die Umgebung integriert werden.

Zur Realisierung des gewerblichen Teiles des Konzeptes ist eine Neuansbindung an die B 27 unerlässlich. Diese wird durch einen Kreisverkehrsplatz, der entsprechend einem verkehrstechnischen Gutachten der Technischen Fachbehörde des Landratsamtes Heilbronn realisiert werden soll, sichergestellt. Durch diesen neuen Verkehrsknotenpunkt wird auch die Anbindung der östlich der B 27 vorhandenen Gewerbeflächen deutlich verbessert.

Der Übergang zur freien Landschaft wird durch intensive Randeingrünungen, die zum Teil durch eine angrenzende Ausgleichsfläche bereits vorgegeben sind, ausgestaltet.

### 5.2 Plandaten

<b>Städtebauliche Flächenkennwerte</b>		
Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>21.697</b>	<b>100,0</b>
davon ab:		
Straßenverkehrsfläche / Gehwege	4.320	19,9
Öffentl. Grün / Verkehrsgrün	1.220	5,6
GE-Zuerwerbsfläche nach Straßenumbau	166	0,8
Fuß-/Radwege / Feldwege / Notzufahrt	1.460	6,7
Fläche für RÜB mit Ausgleichsfläche	1.271	5,9
<b>Nettobauland</b>	<b>13.260</b>	<b>61,1</b>

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten überwiegend gemischten Nutzung als MI-Gebiet, als eingeschränktes Gewerbegebiet und in einem kleinen Teilbereich als WA-Gebiet festgesetzt.

Die GE<sub>e</sub>-Zone hat gleichzeitig auch Pufferfunktion zur immissionsträchtigen B 27 und Bahnlinie. Die Beschränkung auf Wohnungen, die in dieser Zone nur ausnahmsweise in Verbindung mit einer Gewerbenutzung zulässig sind, war das wesentliche Kriterium zur Wahl einer GE<sub>e</sub>-Nutzung und geschah unter dem Gesichtspunkt, dass selbst mit passivem Schallschutz bei der hohen Intensität von Verkehrslärmeinwirkung das Wohnen eigentlich ausgeschlossen bleiben sollte. Ruhe- und Büroräume müssen hier durch passiven Schallschutz besonders umfassend geschützt werden.



Vor dem Hintergrund der Rechtssprechung zum Bebauungsplan „Süd-Erweiterung“ und den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird im gesamten Plangebiet eine Einzelhandelsnutzung komplett ausgeschlossen. Die bisher abgeleitet aus dem Einzelhandels- und Dienstleistungskonzepts der CIMA für zulässig erklärten nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente Möbel, Küchen, Bodenbeläge, Teppiche, Fahrradbedarf, Kfz-Zubehör und Zoobedarf sind damit im gesamten Plangebiet unzulässig.

In der GE<sub>e</sub>-Zone werden nur Gewerbebetriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um die westlich angrenzenden MI-/WA-Flächen vor beeinträchtigenden Gewerbelärmauswirkungen zu schützen.

In der MI-Zone werden zudem Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aus Gründen der Immissionen oder Immissionsbelastungen nicht zugelassen.

Im allgemeinen Wohngebiet, das als Abrundung des Bestandes anzusehen ist, sollen die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie alle Ausnahmen nicht zugelassen werden. Bei dieser Fläche steht die Abrundung der bestehenden Wohnnutzung ohne Hinzufügung von potentiellen Störmöglichkeiten im Vordergrund.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauung wird die höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,4 für die WA-, 0,6 für die Mischgebietszone und 0,8 für die Gewerbefläche zugrunde gelegt. Überschreitungen gemäß der Bau nutzungsverordnung bis max. 0,8 im MI-Bereich sind dabei möglich. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet.

## **6.3 Bauweise**

Für die der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zuzuführende größere Fläche wird eine von der offenen Bauweise abweichende festgesetzt, die eine Gesamtgebäuelänge bis 70 m zuläßt. Für die übrigen Flächen wird die offene Bauweise bzw. eine offene, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, festgelegt.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Die Tiefe der Baufelder beträgt 13-18 m im WA- und 13-56 m im MI- und GE<sub>e</sub>-Gebiet. Die Gebäudeausrichtung wird im Allgemeinen senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen, d. h. giebel- oder traufständig zum Straßenraum zugelassen. Entlang des Südrands wurde eine Traufständigkeit aus Landschaftsschutzgründen zwingend vorgegeben. Diese soll eine geringere Wahrnehmbarkeit der Gebäudekubaturen vom Landschaftsraum her sicherstellen und gleichzeitig die Wirkung der Randeingrünung verbessern.

## **6.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage der Gebäude wird teilweise durch eine Begrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf einen maximalen NN-Wert durch Planeinschrieb oder auf maximal 0,5 m über der mittleren Straßenachshöhe der angrenzenden Straße definiert. Ergänzend erfolgt eine zeichnerische Festsetzung der Traufhöhen von max. 5,00 bzw. 6,50 m und der Firsthöhen von max. 9,00 bzw. 11,00 m über der ausgeführten EFH.

Der Festlegung der Trauf- und Firsthöhen liegt eine maximale zweigeschossige Bebauung zugrunde. Abgeleitet aus diesem Ansatz wurde hinsichtlich möglicher Vollgeschosse bereichsweise die Höhenbegrenzung so gewählt, dass ein zweites Vollgeschoss nur im Dachraum angeordnet werden kann. Da die Höhenentwicklung der Gebäude durch Höhenbegrenzungen definiert sind wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

## **6.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze sowie notwendige 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 Stauraum von 5,0 m vorzusehen. Bei parallel zur Straße angeordneten Garagen oder Carports ist ein Mindestabstand zum Straßenraum von 1,0 m einzuhalten.

## 6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Erzielung einer dem baulichen Wohnumfeld angepassten, nur gering verdichteten Wohnbebauung wird die Zahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhauseinheit beschränkt.

## 6.8 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Die Bestimmungen des **Denkmalschutzgesetzes** zur Meldepflicht bei Bodenfunden sind besonders zu beachten, da das Plangebiet an den Bereich eines **römischen Vicus** angrenzt, der im Areal zwischen Neckarschleife und der B 27 liegt, bzw. sich bis in den Zwickel nördlich davon zwischen den beiden Bahnlinien hinein erstreckt. Diese bedeutende römische Siedlung ist durch Luftbildbefunde und durch archäologische Funde und Befunde belegt.
- Lage im konsolidierten Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar und dem Altsolungsbereich der ehemaligen Saline Offenau
- Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwassererschließung
- Bodenschutz
- Hinweis auf die Pflanzenauswahlliste bei der Bepflanzung der Hausgärten
- Empfehlung zur Wohngebäudeausführung in Niedrigenergiebauweise
- Hinweise zum Artenschutz und zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweis zur Duldungspflicht von Immissionen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung

## 7. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der abrundenden Siedlungsfläche erfolgt vorrangig über einen neu auszubauenden Kreisverkehrsplatz von der B 27 aus.

Wegen des recht hohen Verkehrsaufkommens auf der B 27 wurde zur Bewertung dieses Anschlusses eine umfassende verkehrstechnische Untersuchung durch das Landratsamt Heilbronn, Fachbereich Straßenbau, durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass aus Leistungsfähigkeitsgründen nichts gegen die Anlage eines Kreisverkehrs im Vergleich zu einer weiteren lichtsignalgesteuerten Anbindung spricht. Positiv zu bewerten war außerdem die geschwindigkeitsdämpfende Wirkung am Ortseingang, die anzunehmende geringe Unfallträchtigkeit sowie nicht zuletzt auch die geringen Wartungs- und Betriebskosten eines Kreisel. In der Dimensionierung wurde ein Durchmesser des Kreisverkehrsplatzes von 40 m empfohlen, der in der Örtlichkeit so realisiert werden kann.

Im Zusammenhang mit dem neuen Kreisverkehrsplatz wird die Verlegung der Verknüpfungs-OD-Grenze beantragt. Die Gemeinde geht aufgrund von Vorerörterungen von einer entsprechenden Zustimmung aus. Die geplante Verlegung wurde nachrichtlich im Lageplan des Bebauungsplans dargestellt.

Die am jetzigen Straßenrand der B 27 verlaufenden Feld-, Fuß- und Radwege sind entsprechend umzugestalten und über die Seitenäste des Kreisverkehrsplatzes zu führen. Eine Querung der stark befahrenen B 27 durch Fußgänger ist nicht beabsichtigt und soll durch bauliche Maßnahmen auch verhindert werden.

Die von diesem Knotenpunkt ausgehende Hauptzufahrt wird mit einer 7,00 m breiten Fahrbahn mit und einem einseitigen Gehweg als Stichstraße ausgebildet. Der bisherige Ringschluss zwischen

Kreisverkehr/B 27 und der Austraße wird aufgehoben. Zwischen Austraße und dem Gewerbegebiet wird nur noch eine für den allgemeinen Verkehr gesperrte Notzufahrt und Fußwegeverbindung vorgesehen, sodass eine Vermischung der Fahrverkehre beider Gebiete ausgeschlossen ist. Im unmittelbaren Anschlussbereich zum Kreisverkehr wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zu- und Ausfahrtsverbot aus den angrenzenden Grundstücken festgesetzt.

Die ergänzende Wohnbebauung entlang der Austraße und den davon abgehenden kurzen Stichwegen erhält eine Fahrbahnbreite von 5 m und ebenfalls einen vom Ort herführenden talseitigen Gehweg von 1,5 m Breite.

Die Stichwege werden mit einer Breite von 5,25 m ausgestattet, so dass eine Verkehrsbreite von 4,75 m innerhalb der Bordsteine zur Verfügung steht. Das Ende der Austraße wurde so durch die Stichwegausbildungen ausgeprägt, dass ein Wenden für mehrachsige Versorgungsfahrzeuge durch einmaliges Zurückstoßen ermöglicht wird.

Die Anbindung des weitergehenden Feldwegnetzes ist durch Aufnahme bzw. Beibehaltung der Wegführung sichergestellt. Zur Bewirtschaftung der zur B 27 hin verlaufenden Ackerflächen ist eine Querverbindung in Form eines unbefestigten oder wasserdurchlässig geschotterten Feldweges zwischen dem vorhandenen Graben und der Kanaltrasse vorgesehen. In dieser Position befindet sich bereits jetzt ein unbefestigter Unterhaltungsweg für den Graben und angrenzenden Kanal.

Für den ruhenden Verkehr waren keine Ausweisungen erforderlich. Notwendige Stellplätze für die gewerbliche Nutzung sind auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken herzustellen und nachzuweisen.

## **8. Technische Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebiets erfolgt im Kabelnetz. Zwei neue Umspannstation wurden für das Baugebiet nach den Vorstellungen der EnBW ausgewiesen.

### **8.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Baugebiets kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ohne hohe Aufwendungen sichergestellt werden. Der Wasserdruck und das Wasserangebot für das Gebiet sind ausreichend. Es kann insgesamt von einer gesicherten Wasser- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die das Gebiet durchquerenden Hauptleitungen wurden dargestellt.

### **8.3 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse erfolgte dabei die Ableitung des anfallenden, unverschmutzten Regenwassers in Richtung Süden zum bestehenden Vorflutgraben.

Die vor Einleitung in die Vorflut notwendige Rückhaltung erfolgt grundstücksbezogen in Form von Zisternen oder unterflurigen Rückhalteeinrichtungen gemäß den hydraulischen Erfordernissen mit Versickerungsmöglichkeit bzw. mit gedrosselter Überlaufabgabe. Das erforderliche Rückhaltevolumen pro m<sup>2</sup> Dachfläche sowie die erforderliche Drosselung des Überlaufes wird dabei in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

### **8.4 Gasversorgung**

Im Gebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Gasversorgung Unterland. Diese sind im Planentwurf dargestellt. Eine Ergänzung der Versorgungsleitungen im Gebiet ist beabsichtigt.

## **9. Altlasten**

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

## 10. Geologie – Geotechnik

Das Plangebiet liegt in der Talaue des Neckars. Untergrundbedingte Erschwernisse bei einer Bebauung sind aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse aus ingenieurgeologischer Sicht nicht auszuschließen.

## 11. Immissionen

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

Für das geplante Baugebiet „Offenau Süd – Erweiterung“ wurde im Gutachten selbst keine konkrete Bewertung vorgenommen, da diese Fläche seinerzeit nicht in die Gesamtbetrachtung mit einzu beziehen war. Aus den kartografischen Darstellungen der Immissionsauswirkungen der Bahnlinie und der B 27 ließen sich jedoch eindeutige Schallisophone entnehmen.

Die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle ist wesentlich vorgeprägt durch hohe Immissionsbelastungen ausgehend von der Bahnlinie und der B 27. Aus dem zuvor genannten schalltechnischen Gutachten ergibt sich aus den Schallimmissionsplänen eine nächtliche Belastung der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Zone bis zu einem mittleren Abstand von ca. 105 m von mehr als 49 dB(A). Selbst in ca. 160 m Abstand ist aus dem nächtlichen Schienenverkehr noch ein Lärmpegel von 49 dB(A) anzunehmen.

Die wichtigste Ergebnislinie für den Verkehrslärm, die Schallisophone von 49 dB(A) bei Nacht, wurde sowohl für die Straßen- als auch für die Schienenauswirkung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Das Gutachten bezog 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 „Offenau-Ost“ wurden folgende drei Entwicklungsstufen bewertet:

- **kurzfristige** Entwicklung mit Realisierung des neuen Kreisverkehrs an der K2030 sowie dem GI/GE-Gebiet „Reiteläcker-Mühlweg“
- **langfristige** Entwicklung mit Verlagerung der Sport- und Freizeitstätten und Realisierung der neuen Hapterschließungsachse und der Ostumgehung B 27
- **perspektivische** Entwicklung mit zusätzlicher Erschließung weiterer gewerblicher Entwicklungsflächen

Aus dieser ganzheitlichen Betrachtung lassen sich hinsichtlich der in diesem Plan notwendigen Konfliktbewältigung folgende Ergebnisse ableiten:

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 in den zum Wohnen oder für Dienstleistungen vorgesehenen Gebäuden. Diese sind im gesamten Gebiet nach Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zu bemessen. Des Weiteren



erfolgt die Empfehlung, Ruheräume von der B 27 abzuwenden und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Beim **Schienenverkehr** ergibt sich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV entlang der Ostfassaden der ersten Wohnbaureihe um ca. 2 dB. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in dieser Zone um 6 dB überschritten. Zusätzlich wird die Empfehlung aufgenommen, Ruheräume von Gebäuden von der Bahnlinie abzuwenden und zumindest in der Dachgeschosszone der ersten Baureihe schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Beim **Gewerbelärm** aus den neu hinzukommenden Bauflächen wird zur dauerhaften Sicherstellung einer konfliktfreien Situation (allerdings für die dem zukünftigen Wohngebiet (MI/WA) direkt folgende gewerbliche Baufläche) eine Beschränkung der Immissionsmöglichkeiten durch entsprechende bauliche Vorkehrungen sowie durch Zulassung nur solcher Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt

Für die Wohnnutzung ist passiver Schallschutz zwingend vorzusehen.

Weitere Einzelheiten zum Thema Immissionen können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

## 12. Grünordnung und Umweltbelange

### 12.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist grundsätzlich 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 „Offenau Süd - Erweiterung“ wurde demgemäß beim ersten Aufstellungsverfahren 2006/07 ein Umweltbericht erstellt. Für die Neuaufstellung sind mittlerweile die neuen Anforderungen aus dem Arten- und dem Klimaschutz zu beachten. Die erforderlichen Ergänzungen wurden nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung und dem Abschluss der Artenschutzrechtlichen Prüfung in den Umweltbericht eingearbeitet.

### 12.2 Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde bereist 2006 ein grünordnerischer Beitrag erstellt, in dem insbesondere die Bewertung des planbedingten Eingriffs und die Definition von Kompensationsmaßnahmen abgehandelt sind. Da sich am Plankonzept hinsichtlich der Eingriffswirkung und der Bestandssituation vor Ort grundsätzlich nichts geändert hat, wird der Grünordnerische Beitrag für die Neuaufstellung beibehalten. In einem Ergänzungsdeckblatt wurden die seit 2006 vollzogenen Planänderung aufgezeigt.

Innerhalb des Plangebiets wurden abgeleitet aus dem grünordnerischen Beitrag folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe festgesetzt:

- Zur Minderung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für die Stellplätze sowie Hof- und Zugangsflächen sowie Fuß- und Gehwege festgesetzt. Bei gewerblicher Nutzung kann die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen nur gestattet werden, wenn aufgrund der Anlagen und Einrichtungen sowie verwendeten Produktionsstoffe eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen wird.
- Auf den Baugrundstücken ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. je 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Wasserkreislauf werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen nur bis zu einem Dachflächenanteil von 20 m<sup>2</sup> zugelassen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten und Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

- Zur gestalterischen Einbindung der Baukubaturen in den Landschaftsraum werden besonders im südlichen MI-Gebiet gegenüber dem Außenrand heckenartige Pflanzgebote zur Entwicklung einer durchgängigen Baumreihe sowie eines Heckenstreifens (Pflanzgebot 1) festgesetzt.

Nach Wertung aller ökologisch wirksamen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt ein Ausgleichsdefizit in einem Umfang von 0,54 ha. Zur Deckung des Defizits wird auf das Ökokonto der Gemeinde zurückgegriffen. Es werden hierzu die umgesetzten Maßnahmen (Maßnahme Nr. 1 bis 3 des Ökokontos) gemäß dem Beschrieb im grünordnerischen Beitrag herangezogen. Der Eingriff kann damit vollständig ausgeglichen werden.

Weitere Einzelheiten hierzu können als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entnommen werden. Für die Ersatzmaßnahmen wird ein öffentlich rechtlicher Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen.

### **12.3 Artenschutz**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Plans ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planungsdurchführung berührt werden. Es wurde deshalb vom Ingenieurbüro für Umweltplanung – Walter Simon zur Planung eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

In die Untersuchung einbezogen wurden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten.

#### **▪ Europäische Vogelarten**

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld wurden von Mitte April bis Mitte Juni 2012 fünfmal begangen. Es wurden insgesamt 30 Vogelarten festgestellt. Davon wurden 17 Arten als Brutvögel bewertet, 13 Arten lediglich als Nahrungsgäste.

Die Nahrungsgäste können Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden. Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintreten.

Durch Umsetzung von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Maßnahmen (CEF) kann davon ausgegangen werden, dass auch für die Brutvögel im Gebiet Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht eintreten.

#### **▪ Fledermäuse**

Quartiere von Fledermäusen sind nicht zu erwarten. Als Jagdgebiet ist der Geltungsbereich nur von untergeordneter Bedeutung. Eine nähere Untersuchung ist nicht notwendig.

#### **▪ Kriechtiere**

Der südöstlich, schon außerhalb des Geltungsbereichs liegende Graben mit der angrenzenden Ausgleichsfläche erschien als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet. Bei einer intensiven Begehung dieser Flächen am 30. April 2012 konnten allerdings keinerlei Beobachtungen gemacht werden. Der angrenzende Erdweg, im Bebauungsplan als unbefestigter Feldweg festgesetzt, bleibt erhalten, die Fläche des Erdwalls wird zu einer Fläche für das Anpflanzen und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Sollten Zauneidechsen vorkommen, ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

#### **▪ Weitere Arten und Artengruppen**

Relevante Amphibien, Käfer und Schmetterlinge sind auf Grund der Habitatstruktur nicht zu erwarten.

**Weitere Einzelheiten können der artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.**

## **13. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)**

### **13.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften**

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhanges mit der angrenzenden Ortslage werden zum Bebauungsplan ortsgestalterische Vorschriften festgesetzt. Darüber hinaus soll das kleine Wohnquartier durch die Gestaltungsvorgaben einen einheitlichen Charakter erhalten. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben werden die örtliche Bauvorschriften gemeinsam mit diesem Bebauungsplan in einer separaten Satzung nach § 74 LBO erlassen.

### **13.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **13.2.1 Dachform und Dachneigung**

Zur Bewahrung eines einheitlichen, dem Ortsrand angepassten Gesamtcharakters werden für Wohngebäude allgemein nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30-38° und bei gewerblicher Nutzung Satteldächer von 10-25° sowie Pultdächer zugelassen. Für Garagen sind ergänzend Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

#### **13.2.2 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.

#### **13.2.3 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.

#### **13.2.4 Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden), Nebengebäude und Garagen**

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie reflektierende Metallfassaden unzulässig. Garagen sind der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen. Gewerbliche Gebäude sind mindestens alle 30 m durch Farbgebungen, Vorbauten oder Versatz vertikal zu gliedern.

### **13.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

#### **13.3.1 Geländeveränderungen und Stützmauern**

Zur Vermeidung zu starker Geländeveränderungen werden Aufschüttungen und Stützmauern gegenüber den seitlichen Nachbargrundstücken auf maximal 1,00 m begrenzt. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen werden auf maximal 1,25 m begrenzt.

#### **13.3.2 Einfriedigungen und Stellplätze**

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 im WA- und MI-Gebiet und auf 1,8 m im nördlichen MI-/GEe- Gebiet begrenzt. Es sind nur offene Einfriedigungen oder Naturhecken zulässig.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird nur durch einen Mindestabstand von 25m zum Fahrbahnrand der B 27 beschränkt.

### **13.4 Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Überlastung des Straßenbildes werden Werbeanlagen für Fremdwerbungen, sowie solche von denen eine Blendwirkung ausgehen könnte, nicht zugelassen.

### **13.5 Antennen**

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

### **13.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungs- und Nutzungsqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen werden Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet für unzulässig erklärt.

### **13.7 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 der kleinen Stichwege in verkehrsberuhigter Erschließungsform nicht geeignet ist, weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

### **13.8 Regenwassersammelanlagen**

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Rückhaltung ist das anfallende Regenwasser, mit Ausnahme der Wohnbebauung, in Zisternen mit gedrosselter Überlaufabgabe oder Versickerung zu leiten oder in anderen gedrosselten Rückhalteinrichtungen aufzufangen und zu puffern. Das erforderliche Volumen wurde dabei hydraulisch bewertet und festgelegt.

## **14. Angaben zur Planverwirklichung**

### **14.1 Bodenordnung**

Die Bodenordnung des Baugebiets soll in einem Umlegungsverfahren erfolgen.

### **14.2 Zeitliche Umsetzung**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Februar/März 2015 abgeschlossen werden.

### **14.3 Erschließung und Kosten**

Für das Baugebiet werden derzeit die konkreten Fachplanungen noch erstellt. Eine Angabe zu den anfallenden Kosten der Erschließung kann erst bei einem hinreichend genauen Stand der Planung erfolgen. Die abrundende Wohnbebauung wird voraussichtlich einer Erschließung entsprechend dem Beitragsrecht zugeführt.

Aufgestellt:

Offenau, den 27.01.2015

DIE GEMEINDE:

Gemeinde Offenau  
Jagstfelder Str. 1  
74254 Offenau

DER PLANFERTIGER

IFK – INGENIEURE  
Leiblein - Lysiak - Glaser  
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de



Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.02.2015 überein.  
Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Offenau, den

13. Feb. 2015

Der Bürgermeister

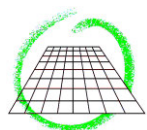


# **Teil 2**

# **Umweltbericht**

<p><b>Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</b></p> <p><b>Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</b></p>	<p>Mit dem Bebauungsplan werden Gewerbebauflächen, Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Offenau festgesetzt.</p> <p><b>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ = 0,8), Mischgebiet (GRZ = 0,4/0,6), allgemeines Wohngebiet (GRZ = 0,3).</b></p> <p><b>Straßenverkehrsflächen, Feldwege, eine Fläche zur Abwasserbeseitigung, Flächen für das Anpflanzen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Verkehrsgrün.</b></p> <table border="1" data-bbox="638 603 1579 853"> <tr> <td><b>Gesamtfläche</b></td><td><b>21.697 m²</b></td></tr> <tr> <td>Verkehrs- und Wegflächen</td><td>5.780 m²</td></tr> <tr> <td>Verkehrsgrün</td><td>1.220 m²</td></tr> <tr> <td>Flächen für RÜB, Ausgleichsfläche</td><td>1.271 m²</td></tr> <tr> <td>Sonstige</td><td>166 m²</td></tr> <tr> <td>Bebaubare Grundstücke</td><td>13.260 m²</td></tr> </table>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>21.697 m²</b>	Verkehrs- und Wegflächen	5.780 m²	Verkehrsgrün	1.220 m²	Flächen für RÜB, Ausgleichsfläche	1.271 m²	Sonstige	166 m²	Bebaubare Grundstücke	13.260 m²
<b>Gesamtfläche</b>	<b>21.697 m²</b>												
Verkehrs- und Wegflächen	5.780 m²												
Verkehrsgrün	1.220 m²												
Flächen für RÜB, Ausgleichsfläche	1.271 m²												
Sonstige	166 m²												
Bebaubare Grundstücke	13.260 m²												
<p><b>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</b></p>	<p>Das Bundesnaturschutzgesetz bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p>⇒ 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> <p>In rd. 100 m Entfernung verläuft die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Neckartal zwischen Bad Wimpfen und Gundelsheim“.</p> <p>⇒ Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>												

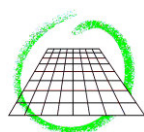
	<p><b>Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:</b></p> <p>Gebiete liegen in sehr großer Entfernung.</p> <p>Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck sind auszuschließen.</p> <p><b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b></p> <p>Eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Zuge der Planaufstellung erstellt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Es werden mit der Beschränkung des Zeitraums für Gehölzrodungen auf Oktober – Februar vermieden, dass Vögel getötet oder verletzt werden. Bezüglich der Feldlerche wird durch das vorsorgliche Anlegen von Lerchenfenstern in der Gemarkung Offenau sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin gesichert bleibt.</p> <p>Das <b>Wasserhaushaltsgesetz</b> und das <b>Wassergesetz</b> enthalten Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Obeflächengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz.</p> <p>Oberflächengewässer und Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>⇒ Im Bebauungsplan wird eine getrennte Erfassung und Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser festgesetzt. Die Bodenversiegelung, entscheidender Negativfaktor für die Grundwasserneubildung, wird durch entsprechende Festsetzungen vermindert.</p>
<p><b>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen</b></p>	<p>Das <b>Bundesbodenschutzgesetz</b> und das <b>Landesbodenschutz- und Altlastengesetz</b> bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.</p> <p>⇒ Durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan wird auf eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens hingewirkt.</p> <p><b>Regionalplan</b> Franken: Offenau ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. Die künftige Siedlungsentwicklung der Region ist schwerpunktmäßig auf diese Bereiche zur weiteren Ausprägung der Entwicklungsachse Stuttgart-Heilbronn-Mosbach zu lenken.</p> <p>⇒ Im Planungsverfahren sind keine flächenbezogenen Vorgaben oder regionalplanerischen Restriktionen zu beachten.</p> <p>Der <b>Flächennutzungsplan</b> stellt das Plangebiet als „geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe“ dar. Am Südrand ist eine Ausgleichsfläche bzw. Ökokontofläche der Gemeinde dargestellt.</p> <p>Entsprechende Aussagen enthält der <b>Landschaftsplan</b>.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Eingriff und die möglichen Vermeidungs-, Verminderungs- und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden im <b>Grünordnerischen Beitrag</b> zum Bebauungsplan erarbeitet.</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
<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u>	<u>Außerhalb Geltungsbereich:</u> Das Plangebiet schließt im Süden an die Siedlung an und ist nach Westen und Süden von meist intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Neckarvorlandes umgeben. Im Osten schließen die Bundesstraße 27 und ein Gewerbegebiet an.	Der Siedlungsrand wird nach Süden in die Flur verschoben. Empfindliche Bereiche sind im Umfeld nur in geringem Maße vorhanden. Störungen durch die neu angrenzende Nutzung bleiben auf einen engen Bereich beschränkt und werden durch die gegebenen Vorbelastungen weiter relativiert. Neue Wegebeziehungen zum Außenbereich entstehen nicht. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich bewertet.
	<u>Geltungsbereich:</u> Äcker (ca. 60 % des Plangebietes), Grünanlagen, Verkehrsgrün der B 27 und versiegelte, befestigte Flächen von geringer Bedeutung. <sup>1</sup> Kleine Obstwiesenbrache, Grünlandeinsaat, Gärten, Grassäume etc. von allgemeiner Bedeutung.	Die Flächen werden zu Bauflächen, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsgrün und einer bepflanzten Ausgleichsfläche über einem unterirdischen RÜB. Dabei gehen 0,46 ha Flächen und Strukturen mit allgemeiner Bedeutung verloren. Dadurch entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut. ⇒ Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen festgesetzt. Weitere Maßnahmen inner- und außerhalb des Geltungsbereiches gleichen verbleibende Eingriffe aus.

<sup>1</sup> Unterschieden werden geringe, allgemeine und besondere Bedeutung



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>	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.	Durch Überbauung, Versiegelung und Befestigung gehen Böden besonderer Bedeutung mit ihren Funktionen verloren. Überbaut werden können bei Ausschöpfung der festgesetzten GRZ 0,823 ha Boden. Für Verkehrsflächen werden 0,213 ha Boden neu versiegelt. Hierdurch entstehen erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut.  ⇒ Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen festgesetzt. Weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gleichen verbleibende Eingriffe aus.
<u>Schutzgut Wasser</u>	<u>Oberflächengewässer:</u> Sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unmittelbar südlich ein Entwässerungsgraben zum Neckar.	Keine Auswirkungen.
	<u>Grundwasser:</u> Die Flächen sind Teil des Landschaftswasserhaushaltes mit Niederschlägen, die teilweise versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen, teilweise verdunsten oder oberflächlich abfließen. Durch die Deckschicht aus Lösslehm ist der Grundwasserleiter der Neckaraue relativ gut vor Verunreinigungen geschützt.  Die unversiegelten Flächen werden als von allgemeiner Bedeutung bewertet.	Versiegelung und Überbauung verringern die Grundwasserneubildung. Der Versiegelungsgrad liegt über 50 %. Es entstehen erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut.  ⇒ Das auf Dächern nieder gehende Niederschlagswasser wird getrennt erfasst der Vorflut zugeleitet. Hierdurch und durch weitere Maßnahmen zur Vermeidung werden negativer Auswirkungen vermindert. Ein vollständiger Ausgleich erfolgt zusammen mit anderen Schutzgütern.

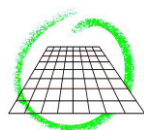
## Gemeinde Offenau

### Bebauungsplan „Offenau-Süd Erweiterung“

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

Bearbeitungsstand 27.1.2015

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 Luft und Klima</u>	Offenland-Klimatop, gekennzeichnet durch einen ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte. Über den Ackerflächen entsteht in Strahlungsnächten Kaltluft. Die Fläche ist Teil der Kaltluftabflussbahn Neckartal und hat eine allgemeine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion.	Die Bebauung und Versiegelung wird zu Veränderungen des Kleinklimas führen, die aber kaum über die Bebauungsplanfläche hinaus wirken werden. ⇒ Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grüngestaltung im Geltungsbereich werden negative Auswirkungen mittelfristig reduzieren.
<u>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</u>	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.	Es sind hier keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen über die schon aufgeführten hinaus zu erwarten.
<u>Schutzgut Landschaft</u>	Bundesstraße, angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung und die weitgehend ausgeräumte Feldflur bestimmen den Landschaftseindruck. Eigenart und Vielfalt sind gering ausgeprägt. Starke Vorbelastung durch Verkehr auf der Bundesstraße. Bad Wimpfen in Blickweite jenseits des Neckars.  Insgesamt von geringer Bedeutung.	Veränderung des Landschaftsbildes durch Verschiebung des Siedlungsrandes in die Feldflur. Errichtung auch größerer Baukörper. ⇒ Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen festgesetzt (Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung). Weitere festgesetzte Maßnahmen innerhalb (Pflanzgebote) und vertraglich abgesicherte Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere zur Randeingrünung, gleichen verbleibende Eingriffe aus.



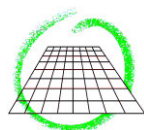
## Gemeinde Offenau

### Bebauungsplan „Offenau-Süd Erweiterung“

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

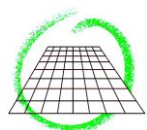
Bearbeitungsstand 27.1.2015

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>Biologische Vielfalt</u>	Sie ist auf Grund der Nutzungs- und Biotopstruktur insgesamt nur mäßig hoch. Die kleine Obstwiesenbrache, Gärten, Säume und Grünlandeinsaat sind hierbei u.a. für Vögel und Insekten bedeutsam.	Insbesondere der hohe Versiegelungs- sowie Überbauungsanteil des Gebietes werden dazu führen, dass sich die biologische Vielfalt verringert. In Gärten kommen gebietsfremde Arten hinzu. ⇒ Die festgesetzten Maßnahmen insbesondere zur Begrünung sollen dem entgegenwirken.
<u>Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung</u>	Heute landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung. Keine besondere Erholungsfunktion. Starke Vorbelastung durch Lärm. Siehe auch Kapitel 2.12 der Begründung	Die heutigen Nutzungsmöglichkeiten gehen verloren. Dafür werden Bauflächen für Wohnen und Gewerbe bereitgestellt. Die Wegverbindungen bleiben erhalten. Der B-Plan enthält Festsetzungen zum passiven Lärmschutz und gibt weitere Hinweise und Empfehlungen.
<u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</u>	Nicht vorhanden oder nicht bekannt.	Keine Auswirkungen.
<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.

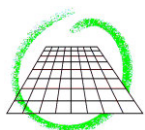




<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Es ist wahrscheinlich, dass auf Grund der Standortverhältnisse die heutige landwirtschaftliche Nutzung in ähnlicher Form fortgeführt würde.
<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<u>Vermeidung und Verringerung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schonender Umgang mit Boden, getrennter Abtrag von Mutterboden, Massenausgleich im Baugebiet.</li> <li>- Wiederverwendung von Mutterboden.</li> <li>- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Grundstückszugänge und -zufahrten.</li> <li>- getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers.</li> <li>- insektenschonende Straßenbeleuchtung.</li> <li>- Abräumen der Gehölze im Winterhalbjahr.</li> </ul>
	<u>Ausgleich:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzfestsetzungen für die bebaubaren Grundstücke in Form von Einzelbäumen und Strauchgehölzen.</li> <li>- Ausgleichsflächen mit Gehölzpflanzungen.</li> <li>- Anpflanzen von Straßenbäumen.</li> <li>- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs in Verbindung mit dem Ökokonto der Gemeinde.</li> <li>- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche</li> </ul> <p>Über die naturschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen hinaus sind keine Maßnahmen vorgesehen und notwendig.</p>
<b>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	<p>Erhebliche Schadstoffemissionen sind bei den zulässigen Vorhaben nicht zu erwarten. Lärmemissionen über das zulässige Maß hinaus sind nicht zu erwarten oder werden durch entsprechende bauplanerische Festsetzungen vermieden.</p> <p>Niederschlagswasser wird getrennt erfasst und abgeleitet. Schmutzwasser ansonsten in die Ortskanalisation eingeleitet.</p> <p>Abfälle werden gemäß den Regelungen im Landkreis Heilbronn entsorgt.</p>
<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie</b>	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 Südost-Nordwest-Exposition.
<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.</b>	Die Staffelung des Gebietes in GE-, MI- und WA-Bereiche ergibt sich aus der Immissionssituation (angrenzende B 27, Bahnlinie). Die Festsetzung der GE-Fläche erfolgte auf Grund konkreter Anfragen von Einzelhandelsunternehmen, die beabsichtigen, unmittelbar an der Bundesstraße Fachmärkte zu errichten. Die Bebauung führt zudem zu einer Abrundung im Süden von Offenau, entsprechend der Lage des neuen Hochwasserschutzdammes. Insofern ergeben sich kaum andere Planungsmöglichkeiten.



<b>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.</b>	<p>Wesentliche Grundlage der Umweltprüfung waren der Grünordnerische Beitrag und der Fachbeitrag Artenschutz.</p> <p>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>Die Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wurde im Wesentlichen über die vorhandenen Biotop- und Lebensraumtypen vorgenommen. Im Zuge des Fachbeitrags Artenschutz wurden die Vögel im betroffenen Raum erfasst. Es wurde zudem überprüft, ob im Randbereich des Gebietes zum außerhalb angrenzenden Entwässerungsgraben Zauneidechsen vorkommen. Letzteres hat sich nicht bestätigt.</p>
<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.</b>	<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 Baugesuchsunterlagen nachgewiesen ist. Die Gemeinde überprüft durch Ortsbesichtigung 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 Zielsetzung entsprechen.</p>



Gemeinde Offenau

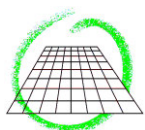
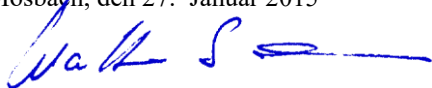
Bebauungsplan „Offenau-Süd Erweiterung“

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

Bearbeitungsstand 27.1.2015

<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.</b>	<p>Die Ausweisung des Baugebietes ermöglicht Vorhaben, die negative Auswirkungen auf die Umwelt haben werden.</p> <p>In Anspruch genommen werden allerdings nur Flächen mit allgemeiner bzw. geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.</p> <p>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>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich der Vögel wird die Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum Oktober – Februar beschränkt. Für die Feldlerche werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Lerchenfenster angelegt.</p> <p>Das Gebiet ist durch Verkehrslärm (Schiene und Straße) erheblich vorbelastet. Der B-Plan enthält des halb Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.</p> <p>Weitere erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.</p>
--	--

Mosbach, den 27. Januar 2015



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