



Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Offenau
Gemarkung: Offenau

Anlage 1

Bebauungsplanänderung Gelbenstein II - 1.Änderung

Begründung

Planentwurf 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

1. Anlass und Erforderlichkeit.....	1
2. Ziele und Zwecke der Planung	1
3. Verfahren.....	1
4. Räumlicher Geltungsbereich.....	1
5. Übergeordnete Vorgaben	1
5.1 Landes- und Regionalplanung	1
5.2 Flächennutzungsplan.....	2
6. Umfang der Planänderung.....	2
7. Umweltbelange und Artenschutz.....	3
7.1 Umweltbelange	3
7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	4
7.3 Artenschutz.....	4

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Anpassung der Bauplatzeinteilung und Bebauungsdichte an die heutige Nachfragesituation, kleinere Änderungen an der Erschließungskonzeption sowie der nun angestrebte Verzicht auf eine abschnittsweise Erschließung machen die Änderung des Ende 2013 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes "Gelbenstein II" erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplan "Gelbenstein II" wird beibehalten:

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung und Konkretisierung eines ersten Teilbereiches des Entwicklungskonzeptes "Offenau - Ost" sowie der Inhalte der 3. FNP-Fortschreibung in verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen. Insbesondere wird das Ziel verfolgt, weitere Wohnbauflächen mit guter Anbindung an den Ortskern zu schaffen und im begrenzten Umfang als Übergang zu den östlich des Plangebiets langfristig geplanten Gewerbeflächen, nicht störendes Gewerbe anzusiedeln. Offenau soll so als Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt und die vorhandenen Infrastrukturen gesichert werden.

Durch die Bebauungsplanänderung soll auf die heutige Nachfragesituation reagiert werden und neben kleineren Anpassungen an die Erschließungskonzeption die Ausweisung weiterer Einzelhausplätze im Gebiet ermöglichen.

3. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit einstufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG vorbereitet oder begründet.
- Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben verzichtet.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Bebauungsplan "Gelbenstein II". Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Offenau in direktem Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Gelbenstein“. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 2,46 ha.

5. Übergeordnete Vorgaben

5.1 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 aktuellem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Offenau als Siedlungsbereich ausgewiesen. Die angestrebten Änderungen im Bebauungsplan betreffen keine raumordnerischen Belange.

5.2 Flächennutzungsplan

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall–Oedheim–Offenau verfügt über eine mit Datum vom 29.05.2006 genehmigte und rechtskräftige 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich ist dort als gemischte Bauflächen (MI) dargestellt. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die nun beabsichtigten Änderungen berühren keine Inhalte des Flächennutzungsplanes.

6. Umfang der Planänderung

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

▪ **Umwandlung der bisherigen Doppelhausplätze in Einfamilienhausgrundstücke und entsprechende Anpassung der festgesetzten Baufelder**

Die bisher vorgesehen Bauplatzeinteilung wird im Bereich der bisher vorgesehenen Doppelhausgruppen abgeändert und stattdessen kleinere Einzelhausgrundstücke ausgewiesen. Zusätzlich wird die Bauplatzeinteilung am Nordrand des Gebiets an den neuen Verlauf des Fußweges zum Wohngebiet "Gelbenstein" angepasst. Die Gesamtzahl der Bauplätze reduziert sich damit von 40 auf 36.

Ergänzend erfolgt eine Anpassung der Baufelder an die neue Baukonzeption. Dabei werden die Baufeldtiefen von etwa 13-14 m auf 12-13 m reduziert. Hierdurch soll eine ausreichende Freiraumqualität auf den privaten Freiflächen sicher gestellt werden und z.B. gegenseitige Verschattungen der Gartenzonen reduziert werden.

▪ **Anhebung der Traufhöhen von 4,5 m auf 5,0 m im westlichen Bereich bzw. Reduzierung der Traufhöhen von 6,5 m auf 5,5 m im östlichen Bereich**

Zur Anpassung an heute überwiegend praktizierte Bauformen mit einer relativ hohen Kniestockhöhe von bis zu 2,0 m in der OG-Zone wird im westlichen und nördlichen Bereich die maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m auf 5,00 m angehoben. Die zulässige Firsthöhe und damit die Gesamtgebäudehöhe bleibt hierbei unverändert, um insbesondere Beeinträchtigungen gegenüber dem nördlichen angrenzenden Wohngebiet "Gelbenstein" zu vermeiden.

Im Gegenzug wird die maximale Traufhöhe im östlichen Bereich in der Zone der bisherigen Doppelhausbebauung von 6,00 m auf 5,50 m reduziert, da bei der nun angestrebten Einzelhausbebauung auch über zwei Vollgeschosse eine ausreichende Wohnfläche realisiert werden kann. Eine zusätzliche Kniestockausbildung im Dachgeschoss ist im Gegensatz zu vielen Doppelhauskonzepten nicht mehr zwingend erforderlich. Um zusätzlich die Einbindung in die Landschaft zu verbessern, wird zudem auch die maximal zulässige Firsthöhe um 1,0 m reduziert.

▪ **Änderung des Fußwegeverlaufs zum bestehenden Wohngebiet "Gelbenstein"**

Bei der Ausarbeitung der Erschließungsplanung stellte sich heraus, dass zur Gewährleistung einer behindertengerechten Fußwegeverbindung mit möglichst flacher Längsneigung zwischen dem neuen Baugebiet "Gelbenstein II" und dem bestehenden Wohngebiet "Gelbenstein" der geplante Fußweg mit einem um ca. 10 m nach Osten verschobenen Versatz ausgebildet werden muss. Die bisherige geplante geradlinige Führung wird dementsprechend aufgegeben und die behindertengerechte Wegführung im Planwerk ergänzt. Die Grundstücksbildung der Bauplätze wird an die neue Wegführung angepasst.

▪ **Redaktionelle Anpassungen zur Entwässerungskonzeption**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt nach Abstimmung mit dem Landratsamt komplett im konventionellen Mischsystem, da eine Regenwasserableitung im Trennsystem außergewöhnlich hohe Kosten verursachen würde. Das Landratsamt stellte hierzu mit Schreiben vom 03.07.2008 das Benehmen her. Die Entwässerung erfolgt demnach über einen Mischwasserkanal, der ungefähr 160 m südlich des Geltungsbereichs unter den Bahngleisen hindurchgeleitet und dort an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen wird. Rückhalteeinrichtungen in Form von Zis-

ternen oder Erdbecken sowie eine Einleitung des Dachflächenwassers in den Vorflutgraben werden somit nicht mehr erforderlich.

Fälschlicherweise wird bisher im Bebauungsplan noch von einem zwingenden Anschluss der Regenwasserableitung von Dach- und Hofflächen an eine Regenwasserleitung des Trennsystems gesprochen. Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund des beschriebenen Sachverhalts gestrichen.

▪ **Anpassung der lärmbezogenen Festsetzungen auf den Wegfall der Bauabschnittsbildung**

In der vom Ingenieurbüro Zimmermann im Februar 2012 erstellten schalltechnische Untersuchung wurden mehrere Szenarien einer Gebietsentwicklung untersucht und die jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Die in den aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplan schallschutzbezogenen Festsetzungen beziehen sich dabei teilweise auf das Szenario einer Realisierung in zwei Bauabschnitten. Dabei war vorgesehen, dass der 1. Bauabschnitt noch ohne Bau des Lärmschutzwalles umgesetzt wird. Die relativ hohe Lärmbelastung an der Randbebauung des 1.BA führte dort zu umfangreichen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan, welche nun größtenteils zurückgenommen werden können.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens ergibt sich bei einer kompletten Umsetzung des Baugebiets und sofortigen Herstellung des Lärmschutzwalles nur noch für die Obergeschosse der Wohngebäude westlich bzw. südlich der Straßenachse C-D-E-E2 die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen. Dementsprechend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeändert.

Das Schallgutachten wird der Bebauungsplanänderung als Anlage beigelegt.

▪ **zeichnerische und textliche Darstellung des Änderungsumfangs**

Die jeweiligen Änderungen betreffen teilweise den gesamten Geltungsbereich und teilweise nur einzelnen Zonen im Planwerk; sie umfassen sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird deshalb das gesamte ursprüngliche Planwerk als Änderungsgrundlage herangezogen und die vorgenommenen Änderungen, Ergänzungen und Streichungen in **roter Farbe** hervorgehoben; wegfallende Festsetzungen in der Planzeichnung werden in **grauer Farbe** dokumentiert. Der ursprüngliche Plan "Gelbenstein II" wird am Ende des Verfahrens durch den Änderungsplan "Gelbenstein II - 1.Änderung" komplett ersetzt.

7. Umweltbelange und Artenschutz

7.1 Umweltbelange

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (s. Kapitel 3). Unter Berücksichtigung von § 13 (3) 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon aber ausreichend zu berücksichtigen. Für die wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) 7a BauGB ergibt sich dabei durch die Planänderung folgende Situation:

Insbesondere durch die Zurücknahme der zulässigen Gebäudehöhen im östlichen Bereich am Übergang zur offenen Landschaft sowie die Reduzierung der Baufelder ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung positive Effekte auf das Schutzgut "Landschaftsbild". Da sich der Grad der zulässigen Versiegelung durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert, ergeben sich für die weiteren Umweltschutzgüter "Boden", "Wasser", "Klima und Luft", "Tiere und Pflanzen", "Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren" und "Biologische Vielfalt" keine wesentlichen Auswirkungen. Ergänzende umweltbezogenen Festsetzungen werden im Zuge der Planänderung somit nicht erforderlich.

7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist eine Beurteilung der durch die Planung vorgenommen Eingriffe vorzunehmen. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gelbenstein II“ erstellt. Da sich durch die vereinfachte Änderung keine zusätzliche Eingriffswirkung ergibt (s. Kapitel 7.1) kann auf eine erneute Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet werden.

7.3 Artenschutz

Aufgrund der Novellierung des BNatschG vom 12.12.2007 ist im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG durch die Planänderung erfüllt werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist diese Artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung zum Plangebiet wurde bereits 2012 durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung - Simon erstellt und soweit erforderlich Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan übernommen. Die jetzt beabsichtigten geringfügigen Änderungen am Bebauungsplan berühren keine artenschutzrechtlichen Belange bzw. lösen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz aus. Auf eine erneute Artenschutzrechtliche Prüfung wird deshalb verzichtet.

Aufgestellt:

Offenau, den 27.01.2015

DIE GEMEINDE:

Gemeinde Offenau
Jagstfelder Straße 1
74211 Mosbach



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

