



Gemeinde

Offenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Offenau Süd – 13. Änderung“

Gemarkung Offenau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 06.06.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier 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 Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
5.3	Plandaten	8
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.4	Hochwasserschutz	14
7.5	Starkregenereignissen	14
7.6	Immissionen	15
7.7	Verkehr	15
8.	Angaben zur Planverwirklichung	15
8.1	Zeitplan	15
8.2	Bodenordnung	15
8.3	Kosten und Finanzierung	15

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Offenau hat eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Eigentümer des Flurstücks 3833/2 in der Mörikestraße möchten das Grundstück zukünftig mit einem weiteren kleinen Wohnhaus bebauen. Die Gemeinde Offenau unterstützt die angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich als Maßnahme der Innenentwicklung.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 363 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird zum Teil Gebrauch gemacht. Eine Frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m südlich des Ortskerns.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 3833/2.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,09 ha.

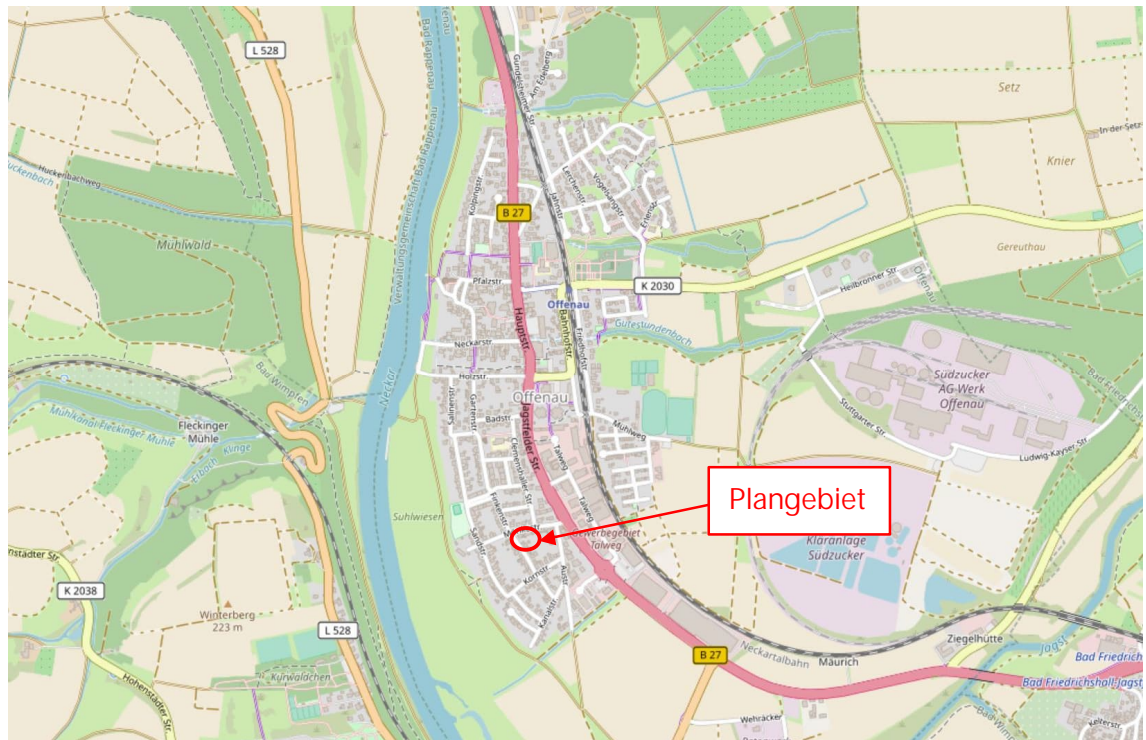


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de/>, 05.12.2024)

3.2 Bestandssituation

Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Abb. 2: Foto Bestandssituation (Quelle: Google Maps, Aufnahme Aug. 2022)

Das Plangebiet ist ein bereits bebautes Wohnbaugrundstück mit einem größeren Gartenbereich. Das Plangebiet wird im Norden von der Mörikestraße und im Westen von der Finkenstraße eingerahmt. Im Osten und Süden schließen bebaute Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet an. Insgesamt befindet sich das Plangebiet im Wohngebiet Offenau-Süd und ist von Wohnbebauung umgeben.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan „Offenau Süd“. Dieser setzt im Bereich des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet mit Baulinien und Baugrenzen fest. Das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Offenau der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart in der Region Franken zugeordnet.

Gemäß Plansatz 3.1.2 (Z) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus [...] zu konzentrieren.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Z) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Kommunale Zielsetzung ist die Nachverdichtung bzw. Nutzung des Innenentwicklungspotenzials im Plangebiet zur Schaffung von Wohnraum. Damit werden die Ziele des Landesentwicklungsplans konkret verfolgt.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Offenau ist zudem als Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung gekennzeichnet und wird der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet.

Gemäß Plansatz 1.5.1.1 (Ziel) sind die verfügbaren Flächenpotentiale im Siedlungsbestand, wie z.B. Brach- und Konversionsflächen, vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

Gemäß Plansatz 2.4.1 (Ziel) ist Offenau als Vorranggebiet, in dem sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, festgelegt.

Gemäß Plansatz 2.1.2 (Grundsatz) soll die Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn ihre besonderen Chancen bezüglich Bevölkerung und Arbeiten weiterhin wahrnehmen und zugleich Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen. Dabei ist auf eine nachhaltige Entwicklung zu achten.

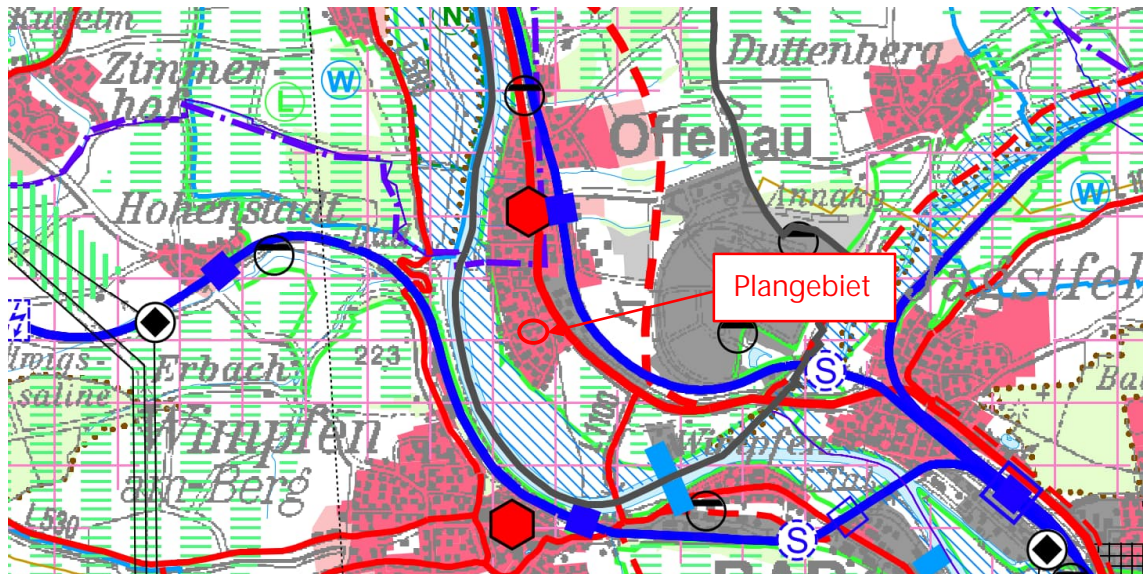


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Gemeinde Offenau hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 7.4 Hochwasserschutz und Kapitel 7.5 Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall und der Gemeinden Oedheim und Offenau als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan folgt daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

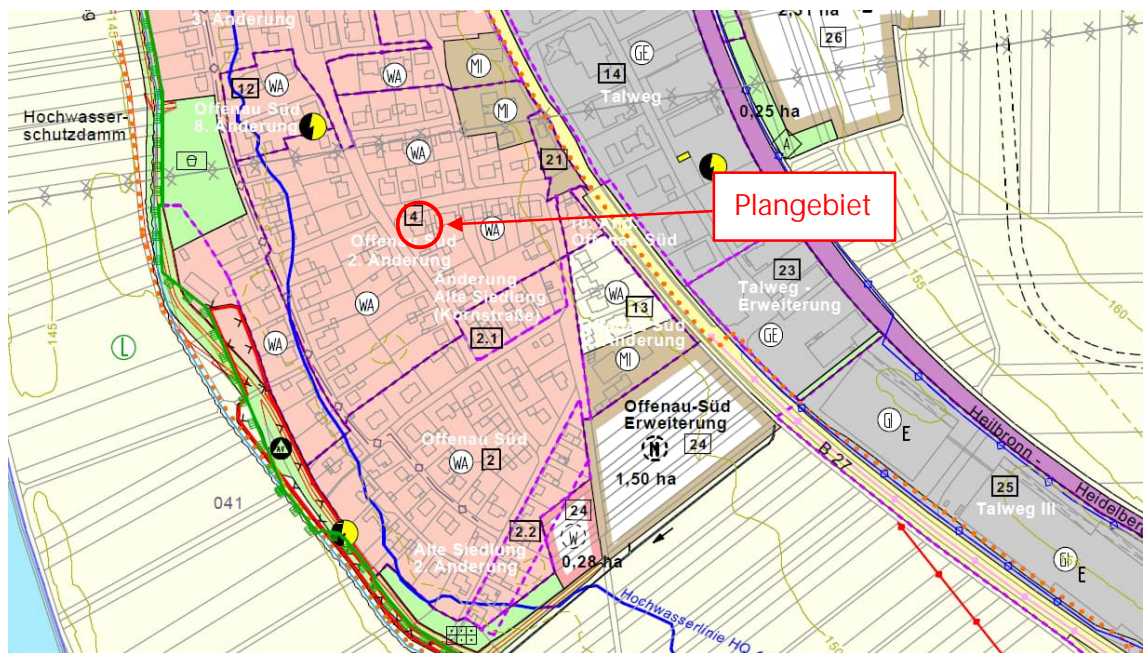


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2006
(Quelle: vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau)

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt.

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Überschwemmungsgebiete – HQ extrem

Das Plangebiet befindet sich rund 450 m östlich des Neckars. Entlang des Neckars ist eine Hochwasserschutzanlage errichtet. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb der Überschwemmungsfläche HQ_{extrem}.

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich HQ_{extrem} (Extremhochwasserereignissen, die statistisch gesehen alle 1000 Jahre auftreten). In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen auf § 78b Abs. 1 WHG verwiesen.

Die Überflutungstiefe liegt im Plangebiet entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW bei ca. 0,9 m. Die Wasserspiegellage befindet sich bei 149,5 m ü. NHN.

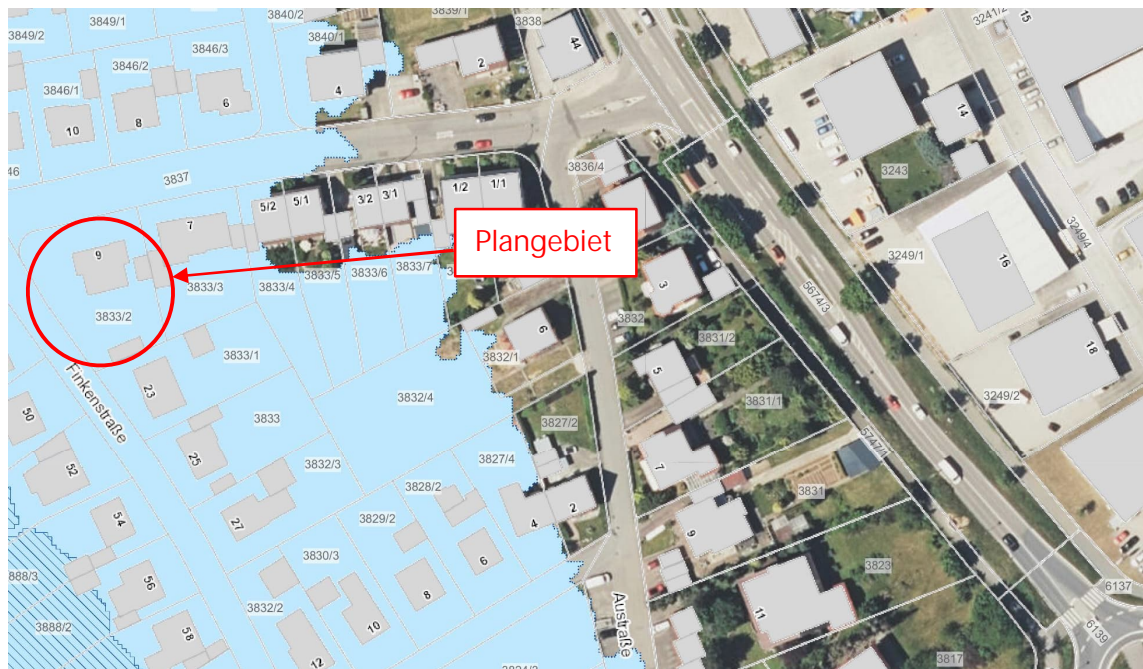


Abb. 5: Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Die Eigentümer des Flurstücks 3833/2 in der Austraße möchten das Grundstück zukünftig mit einem weiteren Wohnhaus mit einer Wohneinheit bebauen. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt noch nicht vor. Im Bebauungsplan werden die Festsetzungen so gewählt, dass sich eine zukünftige Bebauung in die Umgebung verträglich einfügt und in das Ortsbild integriert.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Anbindung an die Mörikestraße und Finkenstraße. Über die Mörikestraße besteht eine direkte Anbindung an die B 27.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über an die bestehenden Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation) in der Mörikestraße angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Mörikestraße. Um eine Überlastung des bestehenden Kanalnetzes zu vermeiden ist eine

Retentionszisterne auf dem Baugrundstück zu errichten. Eine entsprechende Regelung wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Kommunale Zielsetzung ist die Nachverdichtung bzw. Nutzung des Innenentwicklungspotenzials im Plangebiet zur Schaffung von Wohnraum. Dadurch soll die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verringert werden. Vor diesem Hintergrund wird wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, um die Fläche bestmöglich ausnutzen zu können. Der bisher zulässige Versiegelungsgrad wird damit beibehalten. Die Gemeinde gewichtet das genannte Ziel der Innenentwicklung in zentraler Innenstadtlage höher als den Erhalt aller bestehenden Grün- und Freiflächen im Sinne der Regenwasserrückhaltung oder Starkregenvorsorge.

Zur Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange wird zur Regenwasserrückhaltung im Gebiet die Errichtung einer Retentionszisterne verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus wird für oberirdische Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge usw. die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge festgesetzt, sodass auf diesen Flächen eine Versickerung möglich ist.

Die geplante Bebauung im Plangebiet wird lediglich an das bestehende Leitungs- bzw. Kanalnetz angeschlossen, weder erfolgen Einleitungen in Gewässer noch sind neue öffentliche Erschließungsanlagen vorgesehen. Das Merkblatt DWA-A 102 gilt für Einleitungen in Gewässer (Ziel Gewässerschutz). Zudem wird zwar die Baugrenze erweitert allerdings wird der bereits bisher zulässige Versiegelungsgrad (GRZ 0,4) beibehalten. Um die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts gering zu halten, wird im Plangebiet die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge festgesetzt. Zudem ist eine Retentionszisterne im Plangebiet zu errichten. Weitere Maßnahmen wurden geprüft, sind jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bzw. vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung nicht umsetzbar.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf dem Baugrundstück sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Erdmassenausgleich / -management

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans selbst werden in der Folge keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst. Ein Bodenaushub steht daher erst mit einer zukünftigen Bebauung im Zusammenhang.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	0,09 ha	
Nettobauland	908 m ²	100,0 %
davon: Wohngebiet	908 m ²	100,0 %

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Wohnbebauung sowie der umgebenden Wohnbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4. Zudem werden entsprechend der Umgebungsbebauung maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung der Baukörper in die Umgebungsbebauung sicherstellen. Die Höhenlage der Gebäude wird daher durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe, von der Abweichungen von 0,5 m zulässig sind, festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe entspricht einer zweigeschossigen Bebauung. Durch die Regelung zur Gebäudehöhe wird eine bauliche Integration in die Umgebung sichergestellt und eine überdimensionierte Bebauung verhindert.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Es erfolgt in Anlehnung an die Umgebungsbebauung die Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung (offene Bauweise).

Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch Baugrenzen, die sich an der konkreten Planung orientieren und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für die künftige Bebauung ermöglichen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Privatgrundstück trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden für Garagen und überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen zusätzliche Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Da die Baufelder großzügig dimensioniert wurden, sind weitere Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Terrassen, Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze und Fußwege zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote auf der privaten Grundstücksfläche dienen der Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie der direkten Umgebung und erfüllen insbesondere mit Blick auf die höhere bauliche Dichte in der näheren Umgebung zusätzlich ökologische Zwecke.

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, ist die nicht baulich genutzte Freifläche gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien, sind hierfür unzulässig.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Abgeleitet aus der geplanten Bebauung sowie zur Gewährleistung einer flexiblen Bebauung des Grundstücks werden im Plangebiet für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° für zulässig erklärt. Für Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich Flach- und flachgeneigte Dächer bis maximal 15° zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Neben einer angemessenen baulichen Integration ergeben sich damit ausreichend Spielräume für die individuelle Gestaltung.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Einfriedungen

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand von 0,15 m aufweisen.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds entlang der zentralen Ortsdurchfahrtsstraße sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf,- Wechsel- und Blinklicht unzulässig. Ansonsten sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Verwendung von Außenantennen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen und zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität in zentraler Ortslage sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Planungsumfeld zu vermeiden, wird von der Möglichkeit nach LBO, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht. Der Stellplatzschlüssel wird daher auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit über 55 m² sowie 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit bis 55 m² festgesetzt.

Gemäß den aktuellen städtebaulichen und verkehrstechnischen Anforderungen sowie im Bestreben, nachhaltige Mobilität zu fördern, sind zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Zur Entlastung des bestehenden und überlasteten Kanalnetzes ist eine Retentionszisterne mit entsprechender Dimensionierung und Drosselleistung zu errichten.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz

- Grundwasserfreilegung
- Ingenieurgeologie und Baugrunduntersuchung
- Artenschutz: Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Hochwasserangepasste Bauweise
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Bergbau

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit:

Das Plangebiet liegt angrenzend zur Austraße und ist komplett von Wohnbebauung umgeben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen:

Durch eine Bebauung des Plangebiets mit einem weiteren Wohnhaus wird der Bereich großflächig versiegelt. Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht durch die Bebauung zunächst vollständig verloren. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird gärtnerisch angelegt, sodass in geringem Umfang wieder Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Zusätzlich ist zum Schutz nachtaktiver Insekten die Wegebeleuchtung im Gebiet mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.

Boden und Wasser:

Im Zuge der Bebauung bisher unversiegelter Bereiche wird die natürliche Bodenfunktion durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen

Wasserabflusses hervorgerufen. Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird. Das Plangebiet weist durch die bestehende Bebauung und Versiegelung bereits Beeinträchtigungen hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushalts auf.

Im Bebauungsplan wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Wege festgesetzt. Dadurch wird die Versickerung in diesen Bereichen gesichert, was dem natürlichen Wasserhaushalt zugutekommt. Zusätzlich werden, um den Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden, unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen. Desweiteren wird zur Entlastung der bestehenden Kanalisation eine Retentionszisterne vorgeschrieben.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negative Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Luft und Klima:

Durch eine Bebauung des Plangebiets mit einem Wohnhaus wird der Bereich großflächig versiegelt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskern mit der umgebenden Wohnbebauung sind Leitbahnen für Frisch- und Kaltluft durch die Planung nicht betroffen.

Um dem Schutzgut dennoch Rechnung zu tragen und die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima zu vermindern, sind Steingärten und -schüttungen im Plangebiet unzulässig. Zudem ist die Nutzung von Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen sowie die Umsetzung einer Dachbegrünung zulässig. Die Herstellung von Photovoltaikanlagen ist entsprechend der Vorhabenplanung auch vorgesehen.

Landschaftsbild:

Durch den Bebauungsplan wird im Innenbereich der Gemeinde Offenau im Sinne der Nachverdichtung eine bislang unbebaute Gartenfläche einer Wohnnutzung zugeführt. Die Lage des Plangebiets, umgeben von bestehender Wohnbebauung, unterstreicht den Charakter der Nachverdichtung. Dennoch wird sich die bestehende Situation verändern. Eine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen wird aufgrund der bestehenden Bebauung jedoch nicht erkannt. Durch die Festsetzungen zu Gebäudehöhen und zur Gestaltung der Bebauung entsteht eine für das örtliche Erscheinungsbild verträgliche Bebauung.

Insgesamt wird durch das Vorhaben die Innenentwicklung vorangetrieben und somit Druck vom Außenbereich genommen. Es wird auf den Eingriff in landschaftlich wertvolle Flächen am Siedlungsrand und somit auf ein Baugebiet auf der „grünen Wiese“ verzichtet.

Aufgrund dessen sowie den zusätzlich getroffenen, ökologisch wirksamen Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange und der wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB erfolgt. Die ermittelten, mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Verfahren nach

§ 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich entweder wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen oder konnten bei den Begehungen nicht festgestellt werden.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten.
- Kontrolle im Vorfeld von Bauarbeiten am bestehenden Wohnhaus

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommen in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Zur Vermeidung einer zu hohen Versiegelung wird innerhalb des Plangebiets die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Terrassen, Stellplätze, Hauszüge, Garagenvorplätze und Fußwege vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch den Ausschluss von Steingärten und -schüttungen sollen negative Auswirkungen auf das Mikroklima verhindert werden. Dies ist insbesondere mit Blick auf die geplante Bebauung und die erhöhte bauliche Dichte in der näheren Umgebung von hoher Bedeutung.

- Die nicht überbaubare Fläche soll gärtnerisch angelegt werden, um zusätzlich wirksame Effekte auf das Kleinklima im Planungsumfeld zu bewirken.
- Extensive Dachbegründung für Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Flachdächern.

Die Planung berücksichtigt mit diesem Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

7.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Überschwemmungsfläche HQ_{extrem} .

Entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW liegt die Wasserspiegellage (WSP) im Plangebiet bei ca. 149,5 m ü.NN. Aufgrund der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (150,00 m ü.NHN) über der Wasserspiegellage wird auch das Erdgeschoss unter Berücksichtigung der Abweichungsmöglichkeit von 0,5 m bei Extremhochwasserereignissen nicht betroffen sein. Das Untergeschoss wird im Falle von Extremhochwasserereignissen betroffen sein.

Zur Vermeidung von Sachschäden müssen die Tiefgaragen geeignete und angemessene bauliche und/ oder technische Maßnahmen aufweisen. Geeignete und angemessene Maßnahmen zu verlangen, bzw. zu realisieren, ist Aufgabe der Genehmigungsbehörde bzw. des Bauherrn.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Es wird unter anderem auf folgende Publikationen hingewiesen:

- DWA-Regelwerk Merkblatt DWA-M 553 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen (November 2016)
- „Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Mai 2015)
- „Hochwasserschutzfibel- Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (März 2015)
- „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen, herausgegeben von WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH (Februar 2015)

7.5 Starkregenereignissen

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Offenau aus dem Jahr 2021 ist das Plangebiet kaum betroffen. Lediglich im Vorgartenbereich ist eine Kleinstfläche mit einer Überflutungstiefe von 0,05 – 0,1 m bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Abflussereignissen erfasst.

Insgesamt kommt die Starkregenrisikoanalyse zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch extreme Starkregenereignisse zu erwarten sind. Aufgrund der Lage, der Ausbildung und der Wassertiefen der Überflutungsflächen

kann gemäß der Starkregengefahrenkarte nur ein sehr geringes Gefahrenpotential für das Plangebiet erkannt werden.

Da die geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (150,00 m ü. NHN) ist das Erdgeschoss bei Starkregenereignissen gemäß der Starkregengefahrenkarten geschützt. Durch die empfohlene hochwasserangepasste Bauweise können bauliche Anlagen ebenfalls gegen Starkregenereignisse geschützt werden.

7.6 Immissionen

Die Planung selbst führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebungsnutzung.

Das Plangebiet ist komplett von Wohnbebauung umgeben. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die geplante Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

7.7 Verkehr

Die verkehrliche Situation wird sich durch die Planung – ein Wohngebäude mit einer zusätzlichen Wohneinheit – nicht erheblich verändern.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3 Kosten und Finanzierung

Erschließungskosten fallen für die Gemeinde nicht an. Die Planungskosten trägt der Begünstigte.

Aufgestellt:

Offenau, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de