Anlage 1

Gemeinde

Offenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Hauptstraße 30-32“

Gemarkung Offenau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 12.07.2022

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 Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1
2. Verfahren 1
3. Plangebiet 2
3.1 Lage und Abgrenzung 2
3.2 Bestandssituation 2
3.3 Seitheriges Planungsrecht 3
4. Übergeordnete Planungen 3
4.1 Vorgaben der Raumordnung 3
4.2 Flächennutzungsplan 5
4.3 Schutzgebiete 5
5. Plankonzept 8
5.1 Vorhabensbeschreibung 8
5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur 9
5.3 Plandaten 10
6. Planinhalte 11
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 11
6.2 Örtliche Bauvorschriften 13
6.3 Nachrichtliche Übernahmen 14
7. Auswirkungen der Planung 15
7.1 Umwelt, Natur und Landschaft 15
7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 17
7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 18
7.4 Starkregenereignisse 18
7.5 Immissionen 19
7.6 Verkehr 20
8. Angaben zur Planverwirklichung 21
8.1 Zeitplan 21
8.2 Kosten und Finanzierung 21

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Innerhalb der Gemeinde Offenau ist in den vergangenen Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum erkennbar. Zur Nutzung des vorhandenen Baulandpotenzials durch eine verdichtete Wohnbebauung im zentralen Siedlungskörper von Offenau wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, vorhandenes Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen und im Bereich des Plangebiets eine Wohnbebauung mit insgesamt 16 Wohneinheiten zu errichten.

Das geplante Vorhaben fügt sich in seiner Gebäudekubatur städtebaulich in das Umfeld des Plangebiets ein. Im Bereich der Hauptstraße sind in den vergangenen Jahren vermehrt Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Zahl an Wohneinheiten entstanden, die den Bestand in dieser Gegend prägen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden und somit der hohe örtliche Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum gedeckt werden.

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 ca. 810 m² 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 Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Offenau im Bereich der Hauptstraße (B 27) und der Duttenberger Straße. Das Plangebiet wird überwiegend von bestehender Wohnbebauung sowie eines Fußwegs im Osten, der Hauptstraße (B 27) im Westen und der Duttenberger Straße im Süden begrenzt. Darüber hinaus befindet sich nordöstliche des Plangebiets die Schule sowie daran anschließend die Sporthalle der Gemeinde Offenau.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 9, 9/1 (t) und 2475. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.350 m^2.

Abb. 1: Luftbild von Offenau (Quelle: Google Earth, August 2020)

3.2 Bestandssituation

Innerhalb des Plangebiets ist eine überwiegende Gartennutzung anzutreffen mit mehreren Bestandsgehölzen und strauchartigen Strukturen. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine kleinere asphaltierte Parkplatzfläche. In der südlichen Teilfläche befindet sich eine Doppelgarage, die im Zuge der Vorhabenrealisierung abgebrochen werden soll. Der Großteil des Plangebiets ist allerdings gegenwärtig noch unbebaut.

Die Topographie steigt nur geringfügig von Westen auf ca. 149 m ü.NN nach Osten auf ca. 151 m ü.NN an und eignet sich daher gut für eine Bebauung.

Altlastensituation

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

Archäologie

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Zwei merowingerzeitliche Friedhöfe, Frühmittelalterlicher Siedlungsbereich“ (6). Im Zwickel zwischen Bachenauer Straße und Hauptstraße wurden 1902 vier Gräber mit Beigaben angetroffen, die zu einem nördlichen merowingerzeitlichen Friedhof in diesem Areal gehören. 1934 konnten südlich davon im Bereich Pfalzstraße 4 Gräber eines weiteren Friedhofs – wohl aus der späten Merowingerzeit – beobachtet werden. Schließlich wurde an der Kolpingstraße 14 im Jahr 1980 eine frühmittelalterliche Kulturschicht angetroffen, die einen Siedlungsbereich innerhalb des kartierten Areals belegt.

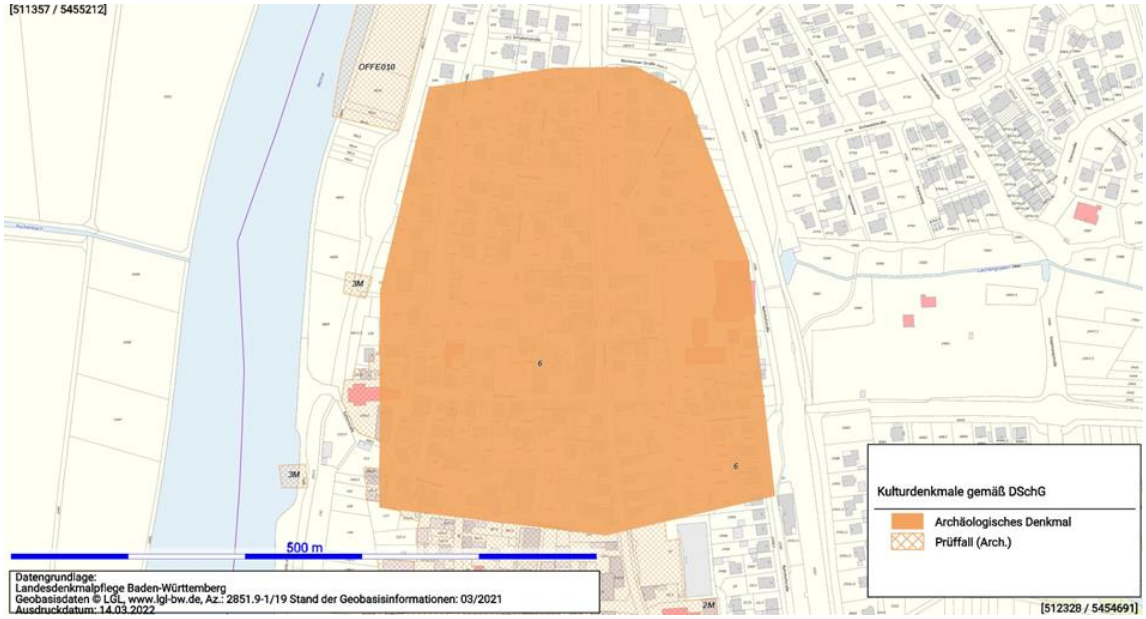


Abb. 2 Kulturdenkmale gemäß DSchG (Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg)

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, es befindet sich gegenwärtig im Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Offenau gehört gemäß Landesentwicklungsplan 2002 zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart in der Region Heilbronn-Franken.

Gemäß Plansatz 2.3.1 (G) sind Randzonen um die Verdichtungsräume so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermittelt werden.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Heilbronn – Neckarsulm – Mosbach.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet nachrichtlich als geplante „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 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.

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

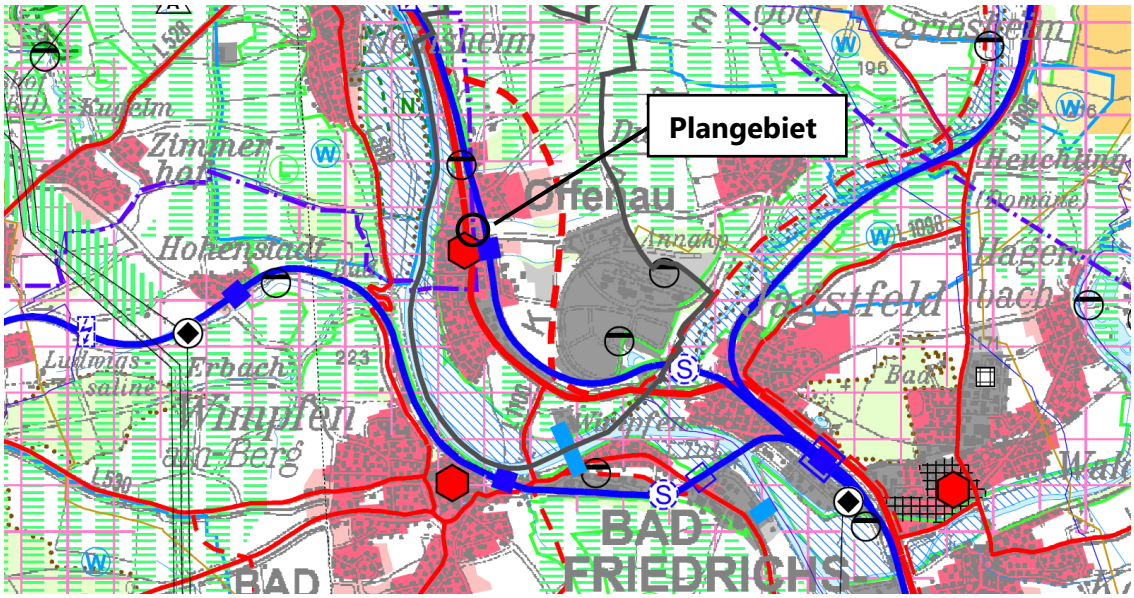


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalsplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan folgt daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

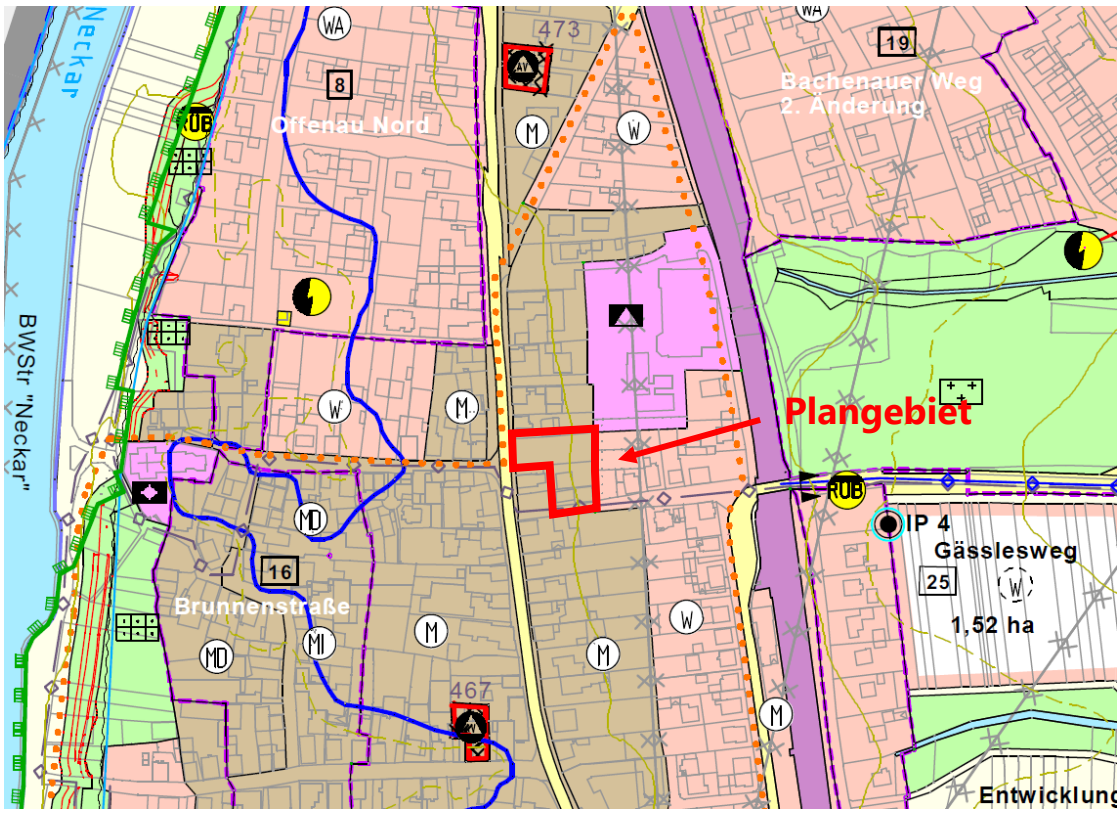


Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2006 (Quelle: vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau)

4.3 Schutzgebiete

Rund 250 m westlich des Plangebiets entlang des Neckars befinden sich Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. In 150 m nordöstlicher Entfernung liegt das Offenlandbiotop „Feldgehölz am Laichengraben“.

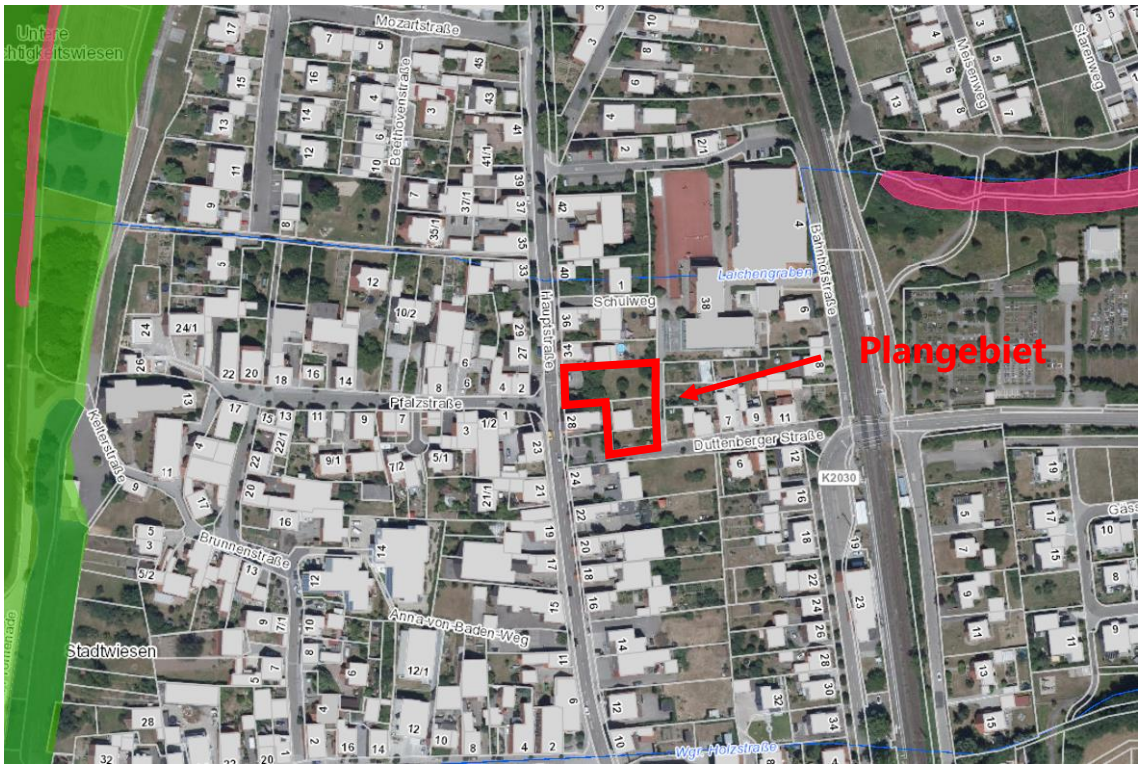


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Überschwemmungsbereich HQ_{extrem}

Das Plangebiet befindet sich rund 250 m östlich des Neckars. Entlang des Neckars ist eine Hochwasserschutzeinrichtung errichtet, wodurch Plangebiet entsprechend der Hochwasserrisikokarte der LUBW bei 10-jährlichen, 50-jährlichen und 100-jährlichen Hochwasserereignissen (HQ_{10}, HQ_{50} und HQ_{100}) vor einer Überflutung geschützt wird.

Der westliche Bereich des Plangebiets befindet sich mit einer Größe von rund 200 m^2 im Überschwemmungsbereich HQ_{extrem}, sodass Teile des Plangebiets bei Extremhochwasserereignissen, die statistisch gesehen alle 1000 Jahre auftreten, überflutet wird. In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen auf § 78b Abs. 1 WHG verwiesen.

Das Grundstück Nr. 9 ist im westlichen Bereich bei Extremhochwasserereignissen betroffen. Die Überflutungstiefe liegt im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW bei ca. 0,5 m. Aufgrund der Topographie sinkt die Überflutungstiefe in Richtung Osten zunächst auf ca. 0,25 - 0,5 m und anschließend auf ca. 0 – 0,25 m ab.

Betroffen sind dabei fast ausschließlich die geplanten Stellplatzflächen in Richtung der Hauptstraße. Entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW liegt die Wasserspiegellage (WSP) auf dem Grundstück Nr. 9 bei ca. 149,5 m ü.NN. Aufgrund der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (151,20 m ü. NHN) über der Wasserspiegellage wird das Erdgeschoss bei Extremhochwasserereignissen nicht betroffen sein. Das Untergeschoss wird im Falle von Extremhochwasserereignissen betroffen sein. Entsprechend der Vorhabenplanung sind im Untergeschoss Abstell- und Technikräume sowie

eine Tiefgarage vorgesehen. Wohnräume sind im Untergeschoss nicht geplant. Zusätzlich werden die geplanten Stellplätze in Richtung der Hauptstraße, die im Überschwemmungsbereich von Extremhochwasserereignissen liegen, um ca. 0,25 – 0,5 m unter Wasser stehen. Sämtliche Zugänge zu den Wohnungen im Erdgeschoss sind entsprechend den Angaben der LUBW nicht von Extremhochwasser betroffen, sodass mit einer direkten Gefahr für Menschen durch Extremhochwasserereignissen nicht zu rechnen ist.

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)

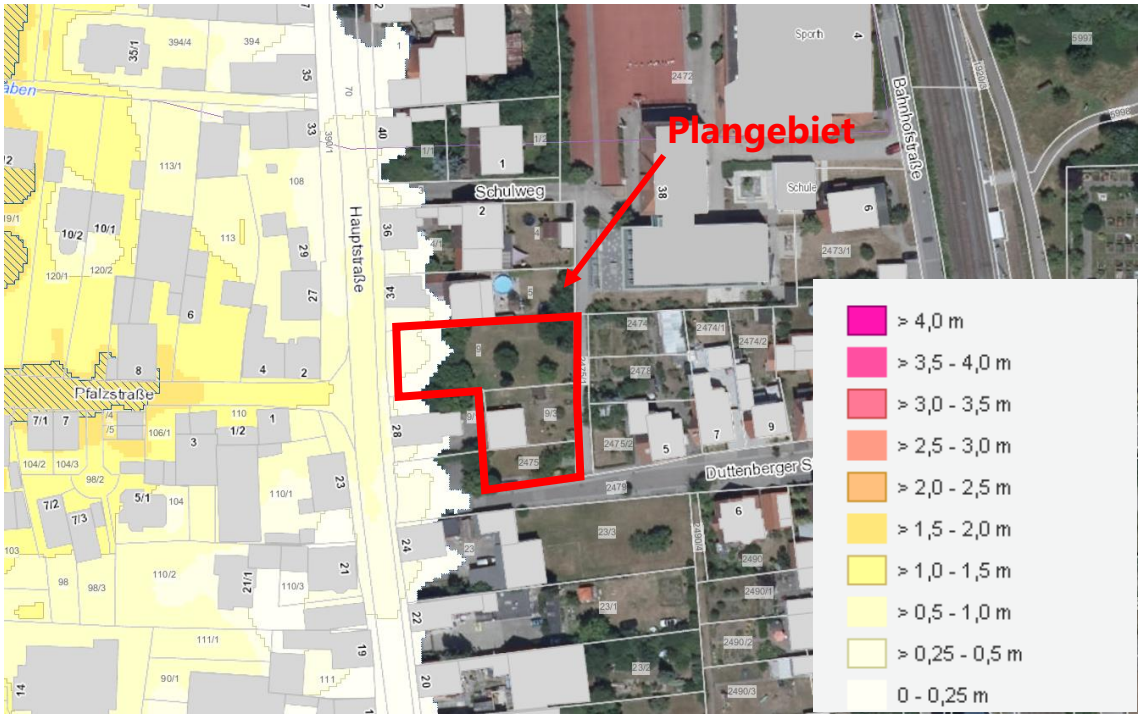


Abb. 6 Hochwasserrisikokarte mit Überflutungstiefen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

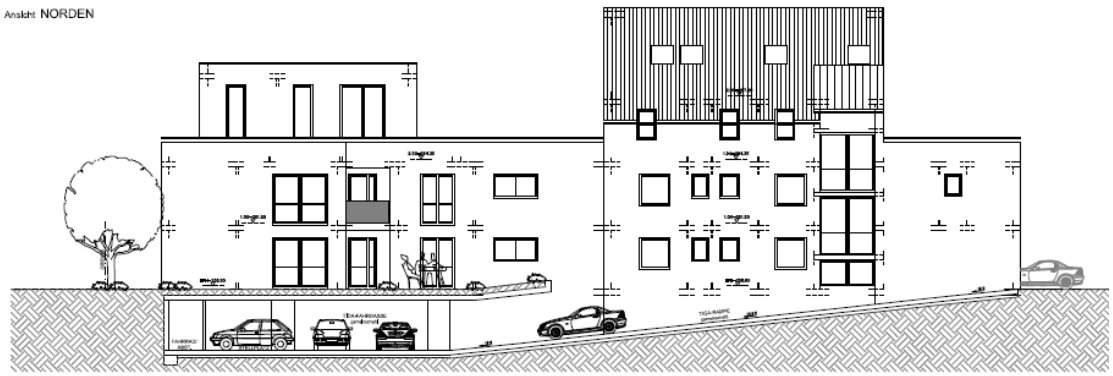
Geplant sind zwei miteinander verbundene Wohngebäude, die entsprechend dem Grundstückzuschnitt in einer L-Form errichtet werden. Das der Hauptstraße zugewandte Wohngebäude im westlichen Planbereich ist mit zwei Vollgeschossen und einem verhältnismäßig steilen Satteldach von rund 45° vorgesehen, sodass zusätzlich zwei Dachgeschosse mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,65 m realisiert werden sollen. Das zur Hauptstraße giebelständige Wohngebäude ist über ein kurzes zweigeschossiges Verbindungsbauwerk mit dem zweiten Wohngebäude im östlichen Plangebiet direkt verbunden. Das rückwärtige Wohngebäude ist mit zwei Vollgeschossen sowie einem zurückgezogenen Staffelgeschoss mit Flachdach und einer Gesamthöhe von ca. 10,15 m geplant.

Insgesamt sind 16 Wohneinheiten vorgesehen, wobei zwölf Wohneinheiten im hinteren Wohngebäude sowie dem Verbindungsteil vorgesehen sind. Die vier restlichen Wohneinheiten im westlichen Wohngebäude sind bis auf die oberste Dachgeschosswohnung deutlich größer konzipiert. Der bestehende Schuppen innerhalb des Plangebiets soll im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgebrochen werden.

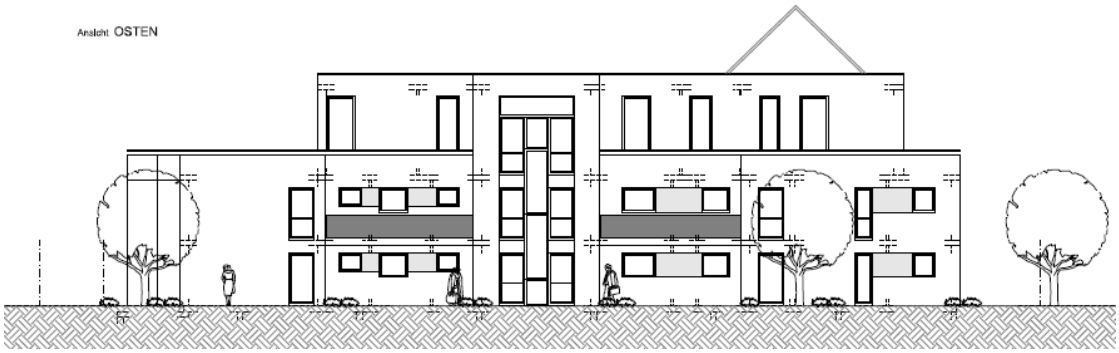
Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind insgesamt 26 Tiefgaragenstellplätze sowie vier Garagen geplant, die allesamt von der Hauptstraße angefahren werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich dabei entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Zusätzlich sind 52 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Im Folgenden ist die Vorhabenplanung unmaßstäblich dargestellt:

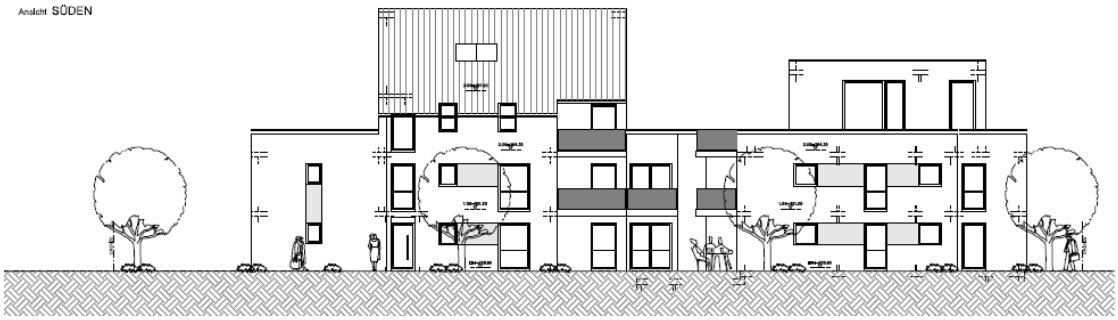
Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Süden



Ansicht Westen

Abb. 7 Ansichten der geplanten Bebauung (Quelle: Architektur Jürgen Feimer)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über die Hauptstraße mit einer ca. 3,5 m breiten privaten Zufahrt zur Tiefgarage entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Vor der Einmündung in die Hauptstraße wird die Zufahrt verschwenkt,

sodass in diesem Bereich die gegenwärtige Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen genutzt werden kann. Gegenwärtig bestehen Überlegungen, die im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze vorhandene Fußgängerampel zu verlegen. In diesem Fall könnte die Zufahrt zur Tiefgarage auch ohne Verschwenk realisiert werden. Da grundsätzlich beide Optionen umsetzbar sind, erfolgt die endgültige Entscheidung im Zuge des weiteren Verfahrens.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend im Untergeschoss der Wohnkörper untergebracht werden. Die zusätzlich vorgesehenen vier Garagen westlich der Wohngebäude können ebenfalls von der Hauptstraße angefahren werden. Insgesamt sind 26 Pkw-Stellplätze und 52 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung können über eine Erweiterung das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Die Müllentsorgung erfolgt über die westlich verlaufende Hauptstraße.

Schutz vor Extremhochwasserereignissen

Ausführungen zu Extremhochwasserereignissen sind unter 4.3 Schutzgebiete – Überschwemmungsbereich HQ_{extrem} aufgeführt.

5.3 Plandaten

Städtebauliche Kennwerte	
Wohneinheiten (WE)	16
Einwohnerzahl*	ca. 34
Öffentliche Parkplätze	26
Bruttowohndichte**	ca. 249

* Annahme: 2,1 Einwohner je WE
** Einwohner je Hektar Bruttobauland

Die Angabe der Bruttowohndichte erfolgt zum Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzung einer ausreichenden Siedlungsdichte im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner je Hektar Brutto(wohn)bauland. Es existiert für die Abgrenzung des Bruttobaulandes keine exakte Legaldefinition.

Nach Plansatz 2.4.0 (Ziel) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 soll in Offenau als sonstige Gemeinde in der Randzone um den Verdichtungsbereich eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha erreicht werden. Die festgelegten Mindest-Bruttowohndichten sind als Durchschnittwerte für die Kommunen aufzufassen. Sofern die Mindest-Bruttowohndichte nicht erreicht wird, kann an anderer Stelle ein innergemeindlicher Ausgleich vorgenommen werden.

Im Zuge der Planung wird im Geltungsbereich unter der Annahme der geplanten 16 Wohneinheiten eine Bruttowohndichte von ca. 249 EW/ha erreicht. Das Ziel einer Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha wird damit deutlich überschritten.

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

Im unmittelbar südwestlich angrenzenden Gebäude befand sich lange ein Schuhgeschäft, welches gegenwärtig als Änderungsschneiderei genutzt wird. Darüber hinaus befindet sich weiter südlich des Plangebiets die „Neue Mitte“ von Offenau, die als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde mit mehreren Einzelhandels-, Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen dient. Daher weist die Umgebungssituation neben den weiteren Wohngebäuden nördlich und östlich des Plangebiets durchaus den Charakter eines Mischgebiets auf. Verstärkend kommt hinzu, dass nordwestlich des Gebiets entlang der Hauptstraße aktuell ein größeres Gebäude errichtet wird, dass neben der Schaffung von Wohnraum auch der Bereitstellung von gewerblich genutzten Büroräumen dienen soll. Aufgrund der Vorprägung und der künftigen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung wird das Plangebiet auch mit der vorgesehenen Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt.

Entsprechend der Fachliteratur („Arbeitshilfe Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, November 2014) zählt bei der Festsetzung eines Mischgebiets der übergreifende Gebietsbezug. Kleinere Teilbereiche, in denen an für sich keine Mischnutzung vorgesehen ist, können dennoch als Mischgebiet festgesetzt werden, wenn die Umgebungssituation den Charakter eines Mischgebiets aufweist. Dies trifft bei dem Plangebiet zu.

Im Mischgebiet sind neben der Wohnnutzung Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Zur Vermeidung von Nutzungsunverträglichkeiten im Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung und zur Vermeidung einer zu hohen verkehrlichen Belastung werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Ausweisung als Mischgebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6.

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 des Gebäudes wird daher durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe, von der Abweichungen von 0,5 m zulässig sind, festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe leitet sich aus der Vorhabenplanung ab. Dabei wird mit Blick auf die Vorhabenplanung zwischen den beiden Hauptgebäuden differenziert. Für das geplante Wohngebäude im Westen wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,80 m festgesetzt, während für das rückwärtige Wohngebäude eine reduziertere maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt wird. Durch die Regelung zur Gebäudehöhe wird eine bauliche Integration in die Umgebung sichergestellt und eine überdimensionierte Bebauung verhindert.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse leitet sich ebenfalls von der angestrebten Bebauungsstruktur gemäß der Vorhabensbeschreibung ab (vgl. Kapitel 5.1).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es erfolgt in Anlehnung an die Vorhabenplanung die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen 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 den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Da die Baufelder großzügig dimensioniert wurden, sind weitere Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 40 m^3 umbauten Raum zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Da die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Hauptstraße erfolgen soll, wurde ein Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Duttenberger Straße festgesetzt.

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
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz des Plangebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen im Tag- und Nachtzeitraum werden im Blick auf die geplante Neubebauung verbindliche Regelungen getroffen.

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2016 dimensioniert werden.

Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Details zur Geräuschimmissionsprognose können dem Gutachten des Ingenieurbüros „rw bauphysik“ entnommen werden.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen 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 Gebietes zu gewährleisten, sind die nicht baulich genutzten Freiflächen 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

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften zur Ortsbildgestaltung.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Abgeleitet aus der geplanten Bebauung sowie zur Gewährleistung einer flexiblen Bebauung der Grundstücke werden im Plangebiet für Hauptgebäude Flachdächer bis maximal 5° und Satteldächer bis maximal 45° Dachneigung für zulässig erklärt. Für Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich Flach- und flachgeneigte Dächer bis maximal 10° zulässig. 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 Materialen und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes 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.

Einfriedungen

Zur Anpassung an die Umgebungssituation der angrenzenden Wohngebäude sind nur Hecken und Holz- oder Maschendrahtzäune für Einfriedungen zulässig. Um einen einheitlichen offenen Straßenraumcharakter zu erhalten, dürfen Einfriedigungen eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten.

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.

Stellplatzverpflichtung

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 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnik
- Bergbau
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Schallschutz

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 § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Im weiteren Verfahren wird deshalb gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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, der konkreten Vorhabenplanung und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit:

- Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend zur Hauptstraße und wird infolgedessen durch Verkehrslärm bereits belastet. Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der zentralen Ortsdurchfahrtsstraße (B 27) westlich des Plangebiets beeinflusst. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass die ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu keinen Immissionskonflikten führen und damit ein ausreichender Schutz vor störenden Geräuscheinwirkungen gewährleistet ist.

Tiere und Pflanzen:

- Durch das geplante Vorhaben mit Tiefgarage wird das Plangebiet großflächig versiegelt. Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht durch die Bebauung zunächst vollständig verlogen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden 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. Aufgrund der geringen Größe sowie der Vorbelastung des Plangebiets, insbesondere durch die bereits vorhandenen Parkplätze im Westen sowie der bestehenden Garage im Süden des Plangebiets werden die künftig zusätzlichen Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Boden und Wasser:

- Durch die Überplanung wird im Gebiet trotz der bereits vorhandenen Versiegelung der Versiegelungsgrad zunehmen. Dies hat Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Bodens, die in den versiegelten Bereichen gänzlich zerstört wird. Die nicht überbaubaren Flächen werden gärtnerisch angelegt. Aufgrund der geringen

Größe sowie der Vorbelastung des Plangebiets, insbesondere durch die bereits vorhandenen Parkplätze im Westen sowie der bestehenden Garage im Süden des Plangebiets werden die künftig zusätzlichen Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingeschätzt.

- Um dem Schutzgut dennoch angemessen Rechnung zu tragen, wird für Terrassen, Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze und Fußwege zur Minimierung des Versiegelungsgrades die Verwendung von wasserdurchlässigen vorgeschrieben. Zusätzlich werden, um den Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden, unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.

Luft und Klima:

- Durch das geplante Bauvorhaben mit Tiefgarage wird das Plangebiet großflächig versiegelt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskern mit einer hohen baulichen Dichte in der näheren Umgebung 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 überwiegend unbebaute Freifläche einer Wohnnutzung zugeführt. Die Lage des Plangebiets, umgeben von bestehender Bebauung, unterstreicht den Charakter der Nachverdichtung. Dennoch wird sich die bestehende Situation verändern, da das Erscheinungsbild urbaner wird. 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 vom „Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure“ vorab 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:

Europäische Vogelarten:

- Aufgrund der Lage (innerorts und an der Hauptstraße), der geringen Größe und der erkennbar geringen Wertigkeit des Plangebiets wurde auf eine Erfassung der Vögel, die im Gebiet brüten oder es anderweitig nutzen, verzichtet. 2018 wurden in einer weiter südlich ebenfalls an die Hauptstraße angrenzenden Fläche 19 Arten nachgewiesen, für die angenommen werden konnte, dass sie in der Ortslage von Offenau brüten. Die meisten von ihnen könnten auch im vorliegenden Plangebiet gelegentlich angetroffen werden.
- Für die Nahrungssuche eignet sich das Gebiet vor allem schon wegen seiner geringen Größe wenig. Dass ein Paar der an den Gebäuden brütenden Arten, Hausrotschwanz oder Haussperling, an dem niedrigen, teils offenen und wahrscheinlich häufig frequentierten Schuppen brütet ist unwahrscheinlich.
- Höhlenbrüter im nicht sonderlich alten Baumbestand sind mangels geeigneter Strukturen ebenfalls kaum zu erwarten. Bleiben nur ein paar freibrütende Arten in den Gehölzen und der eine oder andere Bodenbrüter in deren Randbereichen.
- Wenn Gehölze und sonstige Vegetation bis zum 28. Februar, also außerhalb der Brutzeit, abgeräumt werden und auch der Schuppen bis dahin abgerissen wird, ist ausreichend sichergestellt, dass der Verbotstatbestand Nr. 1 (Tötung oder Verletzung) nicht ausgelöst wird.
- Es geht ein kleines Gebiet mit wenigen Brutmöglichkeiten und mit einer geringen Qualität für die Nahrungssuche verloren. Die Störung ist dadurch sicher nicht erheblich. Auch der Verbotstatbestand Nr. 2 wird somit nicht ausgelöst.
- Es gehen, wenn auch nur wenige, Brutmöglichkeiten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vor allem für freibrütende Arten verloren. Der Verbotstatbestand Nr. 3 wird aber nicht ausgelöst, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter ausreichend gesichert ist.

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

- Es kann ausgeschlossen werden, dass Arten des Anhang IV im Plangebiet leben und/oder auch, wenn sie außerhalb vorkommen sollten, von den Wirkungen des Bebauungsplans betroffen sein können. Dies lässt sich aufgrund der Lage, der Größe und der Habitatstruktur des Gebiets feststellen.
- Die häufig auch innerhalb der Siedlung feststellbare Zauneidechse kommt in dem zentralen, verinselten und bislang ordentlich gepflegten Quartier sicher nicht vor.

- 2018 wurde ein Sommerquartier von Zwergfledermäusen am inzwischen abgerissenen alten Schlachthaus gefunden. Bei einer Ausflugskontrolle wurde eine weitere Art, vermutlich die Kleine Bartfledermaus nachgewiesen. Möglich ist, dass zumindest diese beiden Arten bei Detektorbegehungen auch im Plangebiet nachgewiesen würden.
- Da es im Gebiet weder Möglichkeiten für Quartiere gibt noch sich die kleine Fläche besonders als Jagdgebiet eignet, kann auch für die Fledermäuse eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Details zur artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt 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, Hauszugänge, 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 überbaubaren Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden, um zusätzlich wirksame Effekte auf das Kleinklima im Planungsumfeld zu bewirken.

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 Starkregenereignisse

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Offenau aus dem Jahr 2021, wird im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bei seltenen und außergewöhnlichen Abflussereignissen keine Betroffenheit ausgelöst. Bei extremen Abflussereignissen bilden sich insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets kleinere, in Ost-West-Richtung verlaufende Überflutungsflächen mit Überschwemmungstiefen von 0,05 – 0,1 m. Im äußerst nordwestlichen Teil in Richtung Hauptstraße können sich bei extremen Abflussereignissen Überflutungsflächen mit Überschwemmungstiefen von 0,1 – 0,5 m ausbilden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich gegenwärtig zum angrenzenden Fußweg eine kleine Mauer mit einer Höhe von ca. 0,1 – 0,2 m, die jedoch nicht durchgängig bis zur Duttenberger Straße verläuft. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist angedacht, in diesem Bereich eine durchgängige Mauer mit einer Höhe von rund 0,2 m herzustellen, um einen zusätzlichen Schutz vor Oberflächenwasser aus östlicher Richtung zu gewährleisten. Darüber soll das bestehende Geländeniveau im Vergleich zur Bestandssituation etwas angehoben werden, um extremen Abflussereignissen entgegenzuwirken.

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

7.5 Immissionen

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Hauptstraße als zentrale Ortsdurchfahrtsstraße (B 27). Aufgrund der dahingehend auftretenden Lärmbelastungen durch Straßenverkehrslärm wurde vom Ingenieurbüro „rw bauphysik“ aus Schwäbisch Hall eine Geräuschimmissionsprognose erstellt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im westlichen Teil des Plangebiets um bis zu 11 dB überschritten. Lediglich im Osten des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Die gemäß des „Kooperationserlass-Lärmaktionsplanung“ des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg als gesundheitskritisch einzustufende Schwelle von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird im Westen des geplanten Baufeldes ebenfalls überschiritten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Plangebiets notwendig.

<u>Aktiver Schallschutz:</u>

Wegen der innerörtlichen Lage des Plangebiets sowie der beengten Platzverhältnisse scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen aus.

<u>Grundrissorientierung:</u>

Störende Geräuscheinwirkungen können mit einer geeigneten Grundrissorientierung im Zuge von Neubauten vermieden werden. Schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109 (Aufenthaltsräume, Schlafzimmer etc.) sollen möglichst auf den leisen Gebäudeseiten vorgesehen werden. In den lauten Bereichen sollten stattdessen nicht schutzwürdige Räume wie Flure, Treppenhäuser, Abstellräume, Badezimmer etc. oder Laubengänge geplant werden. Freibereiche wie Terrassen und Balkone sollten ebenfalls auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten platziert werden.

Passiver Schallschutz:

Als Kompensationsmaßnahme für die Überschreitungen der Orientierungswerte sind an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-2016 zu realisieren. Bei der Errichtung der Gebäude sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Regelungen der DIN 4109-2016 zu dimensionieren. Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109-2016, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sollten mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Dies können dezentrale Wand-/Fensterlüfter oder zentrale raumlufttechnische Anlagen sein.

Für Bereiche, in denen gesundheitskritische Beurteilungspegel von über 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht vorliegen (s. Kooperationserlass), sollte geprüft werden, ob hier ggf. über die o. g. Maßnahmen hinaus spezielle Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe getroffen werden sollen. Daher werden die folgenden Maßnahmen als zusätzliche Hinweise aufgenommen:

- Es sind ausschließlich Grundrisse zulässig, die schutzwürdigen Räume aufweisen, welche eine natürliche Belüftung von der jeweiligen lärmabgewandten Seite ermöglichen.
- Alternativ können die anstehenden Beurteilungspegel vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. verglaste Logien, Wintergärten, verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen auf das Schutzniveau von < 65 dB(A) tags bzw. < 55 dB(A) nachts reduziert werden.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist in den Außenwohnbereichen ein auf die Tageszeit bezogenes Schutzniveau von L = 65 dB(A) durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst herzustellen.

Details zur Geräuschimmissionsprognose können dem Gutachten des Ingenieurbüros „rw bauphysik“ entnommen werden.

7.6 Verkehr

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt von der Hauptstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Vor der Einmündung in die Hauptstraße wird die Zufahrt verschwenkt, sodass in diesem Bereich die gegenwärtige Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen genutzt werden kann und damit seitens der Vorhabenplanung kein Versetzen der nordwestlich angrenzenden Fußgängerampel notwendig wird. Sollte dennoch aus anderen Gründen seitens der Gemeinde eine Verlegung der Fußgängerampel angedacht werden, könnte die Zufahrt zur Tiefgarage auch ohne Verschwenk realisiert werden.

Darüberhinausgehende erhebliche verkehrliche Auswirkungen werden mit Blick auf die benachbarte B 27 und die damit einhergehende Vorbelastung des Gesamtgebiets nicht erkannt.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll im Sommer des Jahres 2022 abgeschlossen werden.

8.2 Kosten und Finanzierung

Sämtliche Planungs-, Gutachter- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung zwischen Stadt und Vorhabenträger wurde bereits abgeschlossen.

Aufgestellt:

Offenau, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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