

# Gemeinde Offenbach/Queich

Bebauungsplan "Mörlheimer Weg Nord" nach § 13b BauGB

**Endfassung 12.04.2022** 

Begründung

BIT STADT+UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Am Storrenacker 1 b = 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 = Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de = info@bit-stadt-umwelt.de



# 07OBQ21011

Gemeinde Offenbach/Queich Bebauungsplan "Mörlheimer Weg Nord" nach § 13b BauGB

# Inhaltsverzeichnis

Abbi	ldungsv	erzeichnis	3
1	Erford	lernisse und Ziele des Bebauungsplanes	5
2	Lage u	und Größe des Plangebiete	5
3	Bebau	ungsplanverfahren	5
4	Besta	nd	7
5	Städte	ebauliches Konzept	8
	5.1	Bebauungskonzept	8
	5.2	Erschließung	9
	5.3	Ver- und Entsorgung	9
	5.4	Niederschlagswasserbewirtschaftung	9
6	Überg	eordnete Planungen	9
	6.1	Regionalplan	9
	6.2	Flächennutzungsplan	10
7	Schutz	vorschriften und Restriktionen	11
	7.1	Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale	11
	7.2	Gesetzlich geschützte Biotope	11
	7،3	Denkmalschutz	11
	7.4	Gewässer- und Hochwasserschutz	11
	7.5	Wald	11
	7.6	Altlasten	11
8	Beschr	eibung der Umweltauswirkungen	11
	8.1	Schutzgut Fläche	12
	8.2	Schutzgut Mensch	12
	8.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
	8.4	Schutzgut Boden	13
	8.5	Schutzgut Wasser	14
	8.6	Schutzgut Luft, Klima	14
	8.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	14
	8.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
	8.9	Eingriffsregelung	15

9	Artenso	chutzrechtliches Gutachten	. 16
10	Wasser	bilanz	. 17
11	Planun	gsrechtliche Festsetzungen	. 25
	11.1	Art der baulichen Nutzung	. 25
	11.2	Maß der baulichen Nutzung	. 25
	11.3	Nebenanlagen	. 25
	11.4	Bauweise	. 25
	11.5	Stellung der baulichen Anlagen	. 26
	11.6	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	. 26
1	11.7	Überbaubare Grundstücksflächen	
	11.8	Zahl der Wohnungen	. 26
	11.9	Zufahrten	. 26
	11.10	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
я з	11.11	Öffentliche Grünflächen	. 27
	11.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natu	
		und Landschaft	. 27
	11.13	Pflanzgebote	. 27
	11.14	Pflanzbindung	. 27
	11.15	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen)	. 27
12	Örtlich	e Bauvorschriften	. 30
	12.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	. 30
	12.2	Einfriedungen	. 30
	12.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	. 30
	12.4	Gestaltung und Zahl der Stellplätze	
13	Städtel	oauliche Kenngrößen	. 31
11	Qualla		21

# Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab	5
Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich, freier Maßstab	7
Bild 3: Blick von Südosten Richtung Norden	7
Bild 4: Blick von Westen Richtung Osten	8
Bild 5: Blick von Südwesten Richtung Nordosten	8
Bild 6: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab	9
Bild 7: Ausschnitt Regionalplan	
Bild 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan	10
Bild 9: Fundstellenkartierung, Quelle: Direktion Landesarchäologie	
Bild 10: Schemaskizze Niederschlagswasserbewirtschaftung	18
Bild 11: Schemaskizze: Zusätzliche Verdunstung durch Ableitung einer Dachseite des Steildaches a	uf das
Gründach	20
Bild 12: Graphische Darstellung der beiden Wasserbilanzen	23
Bild 13: Graphische Darstellung der Abweichungen der Bilanzgrößen zum unbebauten Bereich	23
Bild 14: Luftbild mit Ausgleichsfläche für den Artenschutz, freier Maßstab	29
Bild 15: Ausgleichsfläche für den Artenschutz, freier Maßstab	29

# Vorbemerkungen

# Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

#### Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802, 1808)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBI. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBI. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBI. S. 21)

# Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) in Kombination mit § 13a BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

# 1 Erfordernisse und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan "Mörlheimer Weg Nord" soll die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines neuen Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Offenbach/Queich geschaffen werden. Grund der Neuausweisung ist nach wie vor die stetige Nachfrage nach Bauplätzen. Um das Plangebiet ordnungsgemäß erschließen zu können, soll im Zuge der Neuausweisung auch der Mörlheimer Weg, welcher bisher als Landwirtschaftsweg fungiert, ausgebaut werden.

Da sich das geplante Baugebiet in direkter Nachbarschaft zum Baugebiet "Hinter der Kirche" befindet wurden die Festsetzungen in Anlehnung des angrenzenden Bebauungsplans "Hinter der Kirche" getroffen. Damit ist eine Anpassung an Art und Maß der umliegenden Bebauung gewährleistet.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von fünf Bauplätzen vor, die über den Mörlheimer Weg im Süden erschlossen werden. Im Plangebiet sollen überwiegend Einfamilienhäusern entstehen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, in dem die Bebauungsstruktur des zukünftigen Baugebietes festgelegt wurde. Aufbauend auf diesem Konzept wurde der Bebauungsplan erarbeitet.

# 2 Lage und Größe des Plangebiete

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 977, 978, 979, 980 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 995 (Mörlheimer Weg). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,51 ha.

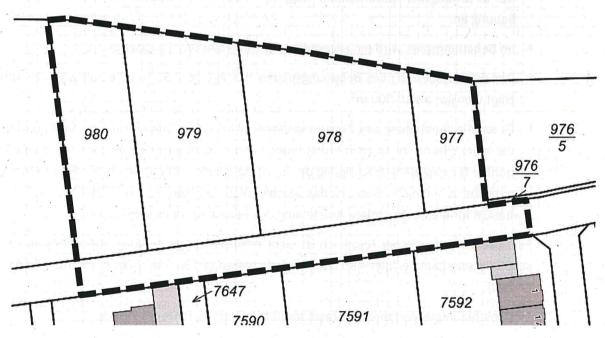


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab

# 3 Bebauungsplanverfahren

Mit der BauGB- Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

07obq21011\_bg\_220412.docx Seite 5 von 31

- Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich),
- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000m²,
- Befristung bis zum 31.12.2019 (= späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2021 gefasst werden).

Die Umweltbelange sind materiell-rechtlich weiter zu prüfen, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren kann, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, wegfallen. Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel § 1a Abs.2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4).

# Bebauungsplan "Mörlheimer Weg Nord"

- Der Bebauungsplan "Mörlheimer Weg Nord" schließt im Süden und Osten an vorhandene Bebauung an.
- Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,51 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b i. V. m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Das beschleunigte Verfahren umfasst somit folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Satzungsbeschluss.

#### 4 Bestand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Bebauung im und angrenzend zum Plangebiet durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels Ortsbegehung und Auswertung von Plangrundlagen. Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der heute vorhandenen angrenzenden Bebauung zu treffen. Das heißt, dass er Aussagen trifft, wie sich das Plangebiet zukünftig entwickeln soll – unter Berücksichtigung des Bestands.

Das Plangebiet umfasst eine Wiese mit Einzelbäumen sowie einen Gehölzstreifen entlang der Nordseite. Der westliche Teil wird derzeit als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Außerdem befindet sich eine kleine Ackerfläche inmitten des Plangebietes. Die Fläche ist insgesamt sehr heterogen ausgeprägt. Nach Osten und Süden grenzt der direkte Siedlungsbereich, nach Westen befinden sich Ackerflächen. Nördlich des Gebietes befinden sich weitere Wiesenflächen.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich, freier Maßstab

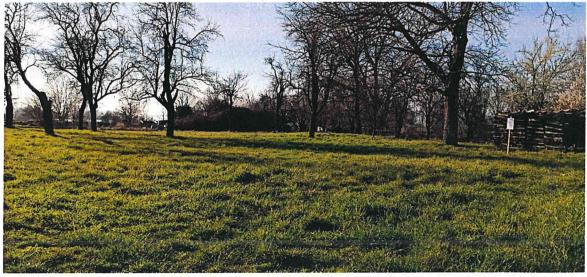


Bild 3: Blick von Südosten Richtung Norden



Bild 4: Blick von Westen Richtung Osten

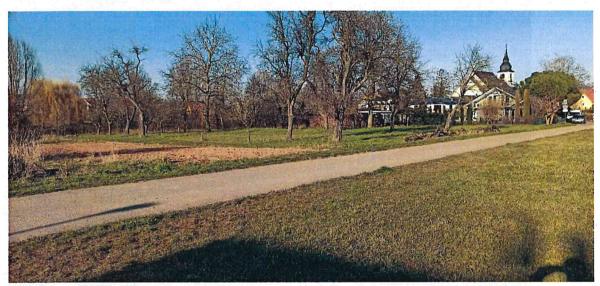


Bild 5: Blick von Südwesten Richtung Nordosten

# 5 Städtebauliches Konzept

# 5.1 Bebauungskonzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben. Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsflächen im Süden und Osten an. Die bisher unbebaute Fläche soll in Bauland umgewidmet werden – genauer gesagt in ein allgemeines Wohngebiet.

Im Vorfeld wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches die Ausweisung von 5 Einzelhausgrundstücken vorsieht.

07obq21011\_bg\_220412.docx Seite 8 von 31



Bild 6: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab

# 5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch den südlich verlaufenden vorhandenen Wirtschaftsweg, welcher im Zuge der Erschließung entsprechend ausgebaut wird, erschlossen.

# 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom soll durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes gesichert werden. Durch Erweiterung des bestehenden Kanalsystems wird das anfallende Schmutzwasser im Trennsystem leitungsgebunden in die Kläranlage entsorgt.

# 5.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Gemeinde hat im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke dahingehend festgeschrieben, dass die Oberflächenentwässerung in Absprache mit dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Offenbach bzw. den Vorgaben der oberen Wasserbehörde zu erfolgen hat. Das anfallende Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem Grundstück zu verwerten. Eine Einleitung in das Abwassersystem ist nicht zulässig. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu begrenzen. Die Zufahrten, Stellflächen und Fahrgassen sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Öko-Pflaster). Eine Wasserbilanz wurde erstellt. Details sind dem Kapitel "10 Wasserbilanz" zu entnehmen.

# 6 Übergeordnete Planungen

# 6.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird das Plangebiet als Weißfläche dargestellt.

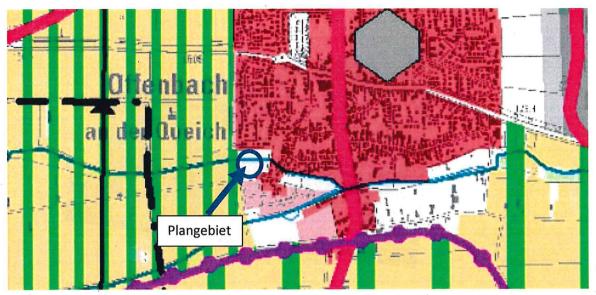


Bild 7: Ausschnitt Regionalplan

# 6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Nördlich des Geltungsbereichs ist eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB) ausgewiesen.

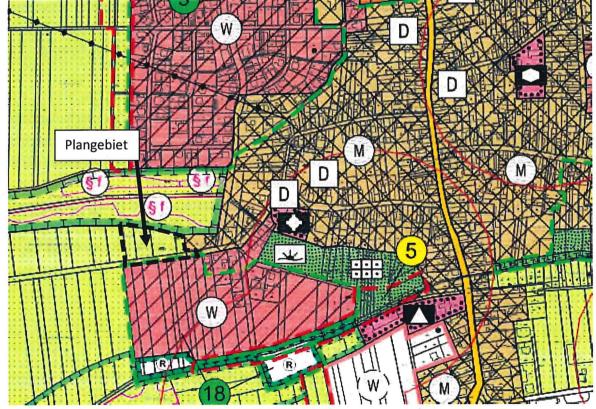


Bild 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan

# 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

# 7.1 Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, sowie Landschaftsschutzgebiete. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung keine Gebiete tangiert.

# 7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Am Geltungsbereich nördlich angrenzend befindet sich folgendes gesetzlich geschütztes Biotop:

BT-6815-0316-2007 – Feuchtweide, westlich Offenbach. Es handelt sich um eine Nass- und Feuchtweide.

#### 7.3 Denkmalschutz

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind innerhalb des Geltungsbereichs zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um jungsteinzeitliche und römische Siedlungsfunde (Fundstellen Offenbach 24 und 28). Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

# 7.4 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

#### 7.5 Wald

Naturwaldreservate oder andere Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

# 7.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

# 8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

# 8.1 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention). Auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung). Durch die Ausdehnung von Siedlungen kommt es zur Zerschneidung von Naturräumen, die wiederum Auswirkungen auf Flora/Fauna/Biodiversität und auch auf das Landschaftsbild haben. Damit wird die Erholungseignung für den Menschen beeinträchtigt.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche. Der Planungsbereich hat eine Größe von rund 0,51 ha. Durch die Planung werden Teilflächen vollständig als Siedlungsbereich hergestellt und gehen dem Naturraum verloren.

Flächen	Bes	tand	Planung		
	versie-	unversiegelt	versiegelt	unversiegelt	
	gelt/teilver-				
	siegelt	* *		or ,	
Landwirtschaftlicher Weg	ca. 896 m²	H 9 H	3-14-		
Wiesenfläche/Acker	The state of the s	ca. 4156 m <sup>2</sup>	i ix a	e 5.	
Verkehrsflächen			ca. 578 m <sup>2</sup>		
Bauflächen			ca. 2.494 m²	×	
Private Grünflächen (Gärten)	1	11.		ca. 1.662 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche	1	. 7		ca. 318 m <sup>2</sup>	
Geltungsbereich gesamt	5.052 m <sup>2</sup>		5.052 m <sup>2</sup>		

# 8.2 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Planung eine Aufwertung durch die Schaffung von neuem Wohnraum.



# 8.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Jedoch von den Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches betroffen sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Zauneidechsen, sowie Vertreter der Artengruppe Fledermäuse und ubiquitäre Vogelarten der Gilden Höhlen- und Zweigbrüter.

Zur Vermeidung der Verletzung / Tötung von Eidechsen ist vor Baubeginn ein Reptilienschutzzaun zu stellen, welcher das Einwandern der Tiere in das Baufeld verhindern soll. Im Baufeld verbleibende Tiere sollen auf eine im Vorfeld der Baumaßnahme aufgewertete Fläche umgesetzt werden.

Durch das Entfernen der Holzstöße kann es zum Stören/Töten von überwinternden Fledermäusen kommen. Zur Vermeidung dürfen diese nur vor Ende Oktober oder nach Anfang April abgetragen werden.

Der Verlust von Zauneidechsenhabitaten und potentiellen Quartierbäumen für Fledermäuse wird durch die Ausgleichsmaßnahmen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ausgeglichen.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kapitel 9 und Anhang) hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung der als verbindlich geltenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie den Ausgleichsmaßnahmen zulässig ist.

# 8.4 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Bebauung werden derzeit unversiegelte Flächen einer Überbauung zugeführt, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Die Flächenversiegelung führt weiterhin zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser.

Der vorliegende Bebauungsplan dient insbesondere der Aktivierung von Wohnbauflächen. Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Bebauung von Außenbereichsflächen im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen. Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen.

07obq21011\_bg\_220412.docx Seite 13 von 31

# 8.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche.

# 8.6 Schutzgut Luft, Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energieund Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Minderung des Eingriffs sind pro Grundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.

# 8.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich das Landschaftsbild in diesem Bereich verändern. Im Norden grenzt bereits eine dichte Gehölzpflanzung an, die das Gebiet nach Norden hin eingrünt. Weiterhin ist zur Minderung des Eingriffs die Pflanzung heimischer Laubbäume auf den Grundstücken vorgesehen.

07obq21011\_bg\_220412.docx Seite 14 von 31

Seite 15 von 31

# 8.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind innerhalb des Geltungsbereichs zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um jungsteinzeitliche und römische Siedlungsfunde (Fundstellen Offenbach 24 und 28). Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.



Bild 9: Fundstellenkartierung, Quelle: Direktion Landesarchäologie

# 8.9 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. Oktober und 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

#### 9 Artenschutzrechtliches Gutachten

Im Zuge der Planaufstellung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Betroffen ist die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Zauneidechse sowie Vertreter der Artengruppe Fledermäuse und ubiquitäre Vogelarten der Gilden Höhlen- und Zweigbrüter. Durch baubedingte Eingriffe können Tötungen und Störungen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der Verletzung / Tötung von Eidechsen ist vor Baubeginn ein Reptilienschutzzaun zu stellen, welcher das Einwandern der Tiere in das Baufeld verhindern soll. Im Baufeld verbleibende Tiere sollen auf eine im Vorfeld der Baumaßnahme aufgewertete Fläche umgesetzt werden. Gehölze sind außerhalb der Brutperiode zu fällen, um eine Tötung von Hecken- und Gehölzbrütenden Vögeln und baumbewohnenden Fledermäusen zu verhindern. Zuvor müssen Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse ergriffen werden.

Durch das Entfernen der Holzstöße kann es zum Stören/Töten von überwinternden Fledermäusen kommen. Zur Vermeidung dürfen diese nur vor Ende Oktober oder nach Anfang April abgetragen werden.

Der Verlust von Zauneidechsenhabitaten und potentiellen Quartierbäumen für Fledermäuse wird durch die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen im nördlich angrenzende Flurstück ausgeglichen.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung der als verbindlich geltenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum Ausgleich unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen ist.

Detailliertere Informationen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch Herrn Dr. Moritz Fußer, entnommen werden.

# 10 Wasserbilanz

Grundidee ist die Einhaltung der natürlichen Wasserbilanz in Siedlungsgebieten, um die weithin bekannten Nachteile durch Flächenversiegelung zu vermeiden. Das auf bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser wurde in der Vergangenheit fast ausschließlich nach dem Prinzip der strikten Ableitung per Kanalisation in das nächste Gewässer entsorgt. Die Nachteile dieses "hohen Entwässerungskomforts" sind im Regelfall

- verringerte Grundwasserneubildung
- Verschärfung der Hoch- und Niedrigwasserabflüsse im Gewässer sowie
- Änderungen im Kleinklima (geringere Verdunstung, Erwärmung und Staubbildung).

Die Einhaltung bzw. weitgehende Annäherung an die natürliche Wasserbilanz wird auch durch jüngere Regelwerke für die Siedlungswasserwirtschaft gefordert. Daher werden als Ergänzung oder Alternative zu Ableitung und technischem Rückhalt zunehmend Konzepte der sogenannten naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in Baugebieten angestrebt. Diese können folgende Maßnahmen (bzw. –kombinationen) umfassen

- Entsiegelung
- Versickerung
- Dachbegrünung
- Regenwassernutzung

Nach § 28 Landeswassergesetz besteht grundsätzlich die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung, wenn zusätzliche Flächen versiegelt werden, bzw. die Wasserführung beeinträchtigt wird.

Die Wasserbilanz nach DWA-A 102 stellt das Verhältnis zwischen Direktabfluss RD, Grundwasserneubildung GWN (Versickerung) und Verdunstung ETa des betrachteten Gebietes dar.

Sie zeigt auf, ob die Planung von Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung, zu nennenswerten Verbesserungen des Gesamtgebietes beitragen können. Ziel der Wasserwirtschaft muss es sein, den Zustand nach Durchführung des Vorhabens so weit wie möglich an den unbebauten Zustand anzunähern. Entsprechend ist jegliche Abweichung als Verschlechterung des Zustandes anzusehen.

Die Wasserbilanz ist allgemein betrachtet bei einer Abweichung +-10 % als ausgeglichen zu bezeichnen. Bei der Wasserbilanz handelt es sich um eine modellgestützte Aufarbeitung des betrachteten Gebietes. Die Resultate einzelner Planungs- / Betrachtungsfälle sind daher relativ zueinander zu bewerten. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Dazu wird ein ermittelter lokaler Wasserhaushalt für den unbebauten Zustand mit einen für den geplanten bebauten Zustand gegenübergestellt.

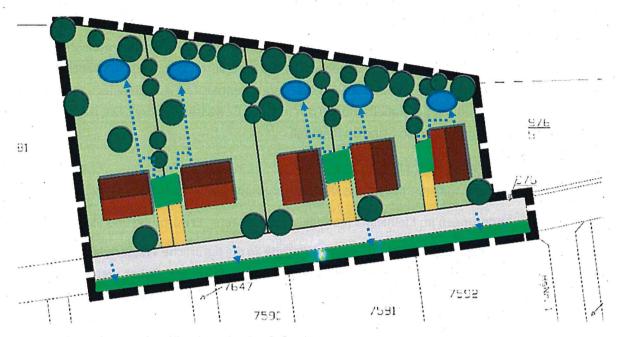


Bild 10: Schemaskizze Niederschlagswasserbewirtschaftung

# Geologie:

Die Gemeinde Offenbach liegt auf der zentralen Grabenscholle des Rheingrabens. An der Oberfläche stehen Lösse und Lösslehme in Form von Schluffen und Tonen — in Wechsellagerung und als Mischböden — an, die von den Sanden der Niederterrasse unterlagert werden.

Darunter folgen Sande und Kiese des Oberen Grundwasserleiters.

# Datengrundlage:

Die Eingangswerte für die Bilanzierung stammen aus dem hydrologischen Atlas der Bundesanstalt für Gewässerkunde. Für jedes Gebiet sind "von-bis-Werte" bestimmt, welche angenommen werden können. Folgend sind die Werte für den Maßnahmenbereich in Offenbach gewählt:

Variable	Zeichen	Wert HAD [mm/a]	Wert gewählt [mm/a]
Niederschlag	P <sub>korr</sub>	700-800	800
Verdunstung	ETa	450-500	475
pot. Verdunstung	$ET_{\rho}$	600-650	650
Grundwasserneubildung	GWN	150-200	200
Abfluss	R	300-400	325
Direktabfluss	$R_D$	R-GWN	125

Für einzelne Flächen werden zusätzlich die Aufteilungsfaktoren anteilig angegeben. Diese sind definiert als abflusswirksam a, grundwasserneubildend g und verdunstend v.

Folgende Fälle sind in deren Wasserbilanz verglichen:

- Unbebaut die Bilanz des theoretischen Urzustands des Gebietes, der "Zustand der grünen Wiese ohne Eingriffe durch bauliche Maßnahmen"
- bebaut Steildachbebauung, Nebenflächen versiegelt, jedoch Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) begrünt

# Wasserbilanz für den unbebauten Zustand

$$P_{korr} = R_D + GWN + ET_a$$

# Aufteilungswerte im unbebauten Zustand:

# Wasserbilanz für den bebauten Zustand

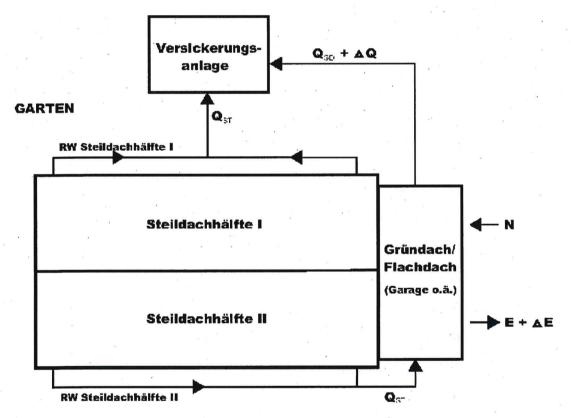
# Angesetzte Flächengrößen:

Gesamtfläche Privatgrundstücke	4156 m²	GRZ	0,4
Dachflächen (Wohngebäude)	1039 m²	Flächenanteil	0,25
Dachflächen (Garagen)	300 m²	davon m² pro WE	60
Zufahrten/Stellplätze	323 m²	Flächenanteil	0,15
private Grünflächen	2494 m²	Flächenanteil	0,6
davon Versickerungsmulde	134 m²	ca. 10 % aller Dachfläc	hen
öffentliche Straßenfläche	578 m²	and the same of the same of	
Bankett Straßenfläche	315 m²		

# Vorgaben / Annahmen Entwässerung

- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist ausschließlich dort zu verwerten. Eine Einleitung in das öffentliche Abwassersystem ist nicht zulässig. In der Wasserbilanz wird deshalb davon ausgegangen, dass der Niederschlagsabfluss von den befestigten Privatflächen einer Versickerung zugeführt wird.
- Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

- Für die Ausbildung der Dachflächen (Wohngebäude) wird vom ungünstigsten Fall im Hinblick auf die Wasserbilanz (Verwendung von Steildächern) ausgegangen. Um hier jedoch den Verdunstungsanteil zu erhöhen wird vorgeschlagen eine Dachhälfte des i.d.R höher gelegenen Steildachs auf das begrünte Flachdach der Garage/Carport zu leiten. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich der natürlichen Wasserbilanz.
- Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäude sind zu begrünen.
- Der Abfluss der öffentlichen Straßenfläche soll flächig ins Bankett versickern.
- Je Gebäude ist eine Kletter- oder Rankpflanze zu pflanzen. Dies wird als vertikale Fassadenbegrünung (Annahme 30 m²/Gebäude) berücksichtigt.
- Die Neupflanzung von Bäumen sowie der Erhalt von Bestandsbäumen ist vorgeschrieben.
- Die Rückhaltung findet für ein 50-jährliches Regenereignis statt.



#### STRASSE

Bild 11: Schemaskizze: Zusätzliche Verdunstung durch Ableitung einer Dachseite des Steildaches auf das Gründach

Die Werte ergeben sich aus der Berechnung nach DWA-M 102-4 (März 2022)

# Ermittlung der Aufteilungswerte für den bebauten Zustand

Art der Fläche / Anlage	Größe	а	g	V	Summe	Ziel
zur RWB	(m²)	8				· ·
Straße	578	0,74	0,00	0,26	1,00	Flächenversicke-
			L L\mi	1 849 Y	. 11,811	rung
Stellplätze / Zufahrten	323	0,21	0,60	0,18	1,00	
(Teildurchlässige Beläge)			pa- i misi			
Steildach (50%)	520	0,91	0,00	0,09	1,00	Versickerungs-
,					- *	mulde
Steildach (50%)	520	0,91	0,00	0,09	1,00	Gründächer
*2				~	3"	
Gründächer (Garagen)	300	0,31	0,00	0,69	1,00	Versickerungs-
					Here of the	mulde
Hausgärten (abzüglich	2360	0,00	0,19	0,81	1,00	1
Versickerungsmulde)					Andreas and	x
Vertikale	150	0,00	0,00	1,00	1,00	
Bauwerksbegrünung	-				1,10	- 4 + <u>a</u> + k -
Versickerungsmulde	134	0,00	0,96	0,03	1,00	
Flächenversickerung	315	0,00	0,84	0,16	1,00	
Gesamt	5199	0,01	0,41	0,58	1,00	形 <u>类物理力</u>

a= 0,01 g= 0,41 v= 0,58 a+g+v= 1,00

# Ermittlung der Aufteilungswerte für die Vegetationsflächen

# <u>Hausgärten</u>

	Gras	Stauden	Laubge-	Nadel-	MI-Hedriger h
erry minimum teles teles	A Land	July Selvery	hölze	gehölze	- Alikawa na ilia
Flächenanteil nach	0,4	0,3	0,1	0,1	
DWA-M 102-4	1 22			-41	SE 1931 [T 88-1-9
Flächenanteil angesetzt	0,3	0,3	0,3	0,1	Erhalt und Neupflan- zung Bäume
ET <sub>o</sub> /ET <sub>p</sub>	0,62	0,72	0,89	1,02	Für Bodengruppe 1, GW Flurabstand > 1m, Naturraum 6
ETa (mm/a)	403	468	579	663	

ET<sub>a</sub> Hausgärten

501 mm/a

 $F_w$ 

1,3 (Bewässerung)

Et<sub>a,korr</sub>

651 mm/a

 $R = P_{korr} - ET_{a,korr}$ 

149 mm/a

 $R_D/R =$ 

0 (Geländeneigung < 2%)

 $R_D =$ 

0 mm/a

 $GWN = R - R_D$ 

149 mm/a

a =

0,00

g =

0,19

**v** =

0,81

a + g + v =

1,00

# Vertikale Bauwerksbegrünung

 $ET_a/ET_p =$ 

1,03

für Bodengruppe 4, GW Flurabstand 0-2, Naturraum 6

 $F_1 =$ 

1,1

 $F_w =$ 

1,1

ET<sub>a</sub> =

810

v =

1,01 -> 1,00

# Vergleich der Wasserbilanz im unbebauten und bebauten Zustand

Die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen müssen im bebauten Zustand des Bilanzgebiets denen des Referenzzustands soweit wie möglich angenähert werden.

Bilanzgröße		unbebaut	bebaut	Differenz
Direktabfluss	а	0,16	0,01	-0,15
Grundwasserneubildung	g	0,25	0,41	0,16
Verdunstung	v	0,59	0,58	-0,01

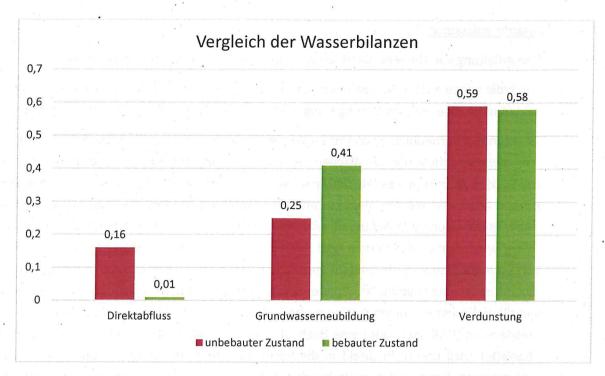


Bild 12: Graphische Darstellung der beiden Wasserbilanzen

Bild 12 zeigt den Vergleich der Wasserbilanzen im bebauten und im unbebauten Zustand. Die größte Annäherung findet bei der Verdunstung statt. Die Grundwasserneubildung erhöht sich signifikant während sich der Direktabfluss entsprechend reduziert.

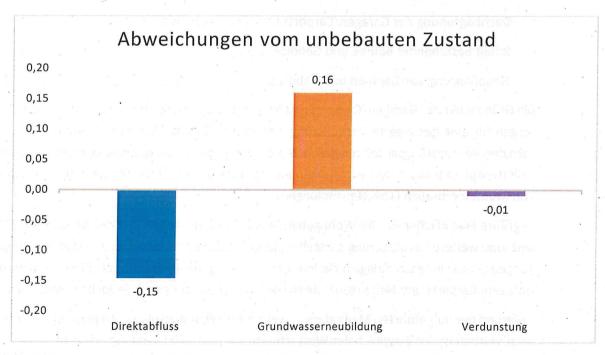


Bild 13: Graphische Darstellung der Abweichungen der Bilanzgrößen zum unbebauten Bereich

07obq21011\_bg\_220412.docx

# Zusammenfassung:

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Durch die angewandten Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, führt die geplante Bebauung zu einer kleinen Verringerung des Direktabflusses gegenüber dem Referenzzustand.

Die Grundwasserneubildung nimmt im Vergleich zum Referenzzustand deutlich zu, da der Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen Versickerungsanlagen (Mulden) zugeführt wird. Darin kann das Wasser versickern – ein kleiner Anteil verdunstet. In der Detailplanung kann die Mulde dahingehend angepasst werden, dass ein größerer Anteil des Niederschlagswassers verdunsten kann (bspw. Rückhaltung von Abflüssen) und sich damit der Verdunstungsanteil des gesamten Niederschlagswasserabflusses erhöhen lässt. Die Flächenversickerungen für die Straße ist in Form eines parallel verlaufenden Grünstreifens vorgesehen. Beim aktuell berechneten Anteil der Verdunstung kommt es zu einer minimalen, tolerierbaren Verringerung gegenüber dem unbebauten Zustand. Um die Verdunstung im Plangebiet zu erhöhen wurde vorgesehen, dass bei den nicht begrünten Steildächern (Wohngebäude) eine Dachhälfte über die angrenzenden begrünten Garagendächer abgeleitet wird und nicht direkt in die Versickerungsmulde gelangt. Dadurch wird das Niederschlagswasser länger auf dem Gründach gehalten und kann dort langsam verdunsten, versickern und letztendlich in die Regenwassermulde abgeleitet werden.

Weitere nachfolgende wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind zum Erhalt der Verdunstung vorgesehen und bereits in der Wasserbilanz berücksichtigt:

- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung der Garagen/Carports und Nebengebäude
- Erhalt bestehender Bäume und Gehölze
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölze.

Die Gründächer der Garagen/Carports und Nebengebäude halten nicht nur Wasser zurück, sondern sorgen für eine gesteigerte Verdunstung. Öffentliche Grünflächen und Baumbepflanzungen steigern den Verdunstungsanteil zusätzlich. Die Nutzung von Grauwasser zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung aus Zisternen erhöhen die Verdunstung (Gartenbewässerung) und schonen den Trinkwasserverbrauch (Toilettenspülungen).

Begrünte Flachdächer für die Wohngebäude würden zwar gegenüber der berechneten Wasserbilanz eine weitere Verbesserung darstellen, jedoch lassen sich aufgrund von visuellen Beeinträchtigungen gerade in Ortsrandlage nicht immer Flachdachgebäude umsetzten. Eine Dachbegrünung für Garagen, Carports und Nebengebäude ist nach dem Bebauungsplan jedoch vorgeschrieben.

Aufgrund der aufgeführten Maßnahmen, welche im Bebauungsplan auch planungsrechtlich festgesetzt wurden ist der Ausgleich der Wasserführung im aktuellen Umfang erbracht.

# 11 Planungsrechtliche Festsetzungen

# 11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung von Wohngebäuden. Aus diesem Grund ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), da diese aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erwünscht sind. Gartenbaubetriebe eignen sich aufgrund ihres großen Flächenbedarfs, sowie Tankstellen insbesondere aufgrund des damit verbundenen Störpotenzials, nicht zur Ergänzung der bestehenden Nutzungen.

# 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 S. 2 um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden, um die Wohnnutzung nicht durch erforderliche Nebenanlagen einzuschränken. Somit dürfen die Baugrundstücke bis zu 60 % versiegelt werden, 40 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein verträgliches Maß werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Firsthöhe begrenzt. Zugelassen sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen.

Die Wandhöhe von 6,30 m orientiert sich an der Höhe der gegenüber liegenden Bebauung und gewährleistet die Errichtung von Gebäuden mit zwei vollwertigen Geschossen. Da auch deutlich geneigte Dächer zugelassen werden sollen, ist eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Bei der Festsetzung der baulichen Höhen wurden die im Bebauungsplan des südlich angrenzenden Wohngebietes "Hinter der Kirche" festgesetzten Werte zugrunde gelegt.

# 11.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Größe können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund können Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO außerhalb der Baugrenzen in ihrer Summe nur bis zu einer Gebäudekubatur von 30 m³ zugelassen werden. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden. Von Nebenanlagen freigehalten werden explizit Vorgartenbereiche, um das Straßenbild zu erhalten.

#### 11.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird weitergehend eingeschränkt durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern. Dabei darf die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten, um eine ortsgerechte Kubatur am Siedlungsrand noch zu gewährleisten.

# 11.5 Stellung der baulichen Anlagen

Im Rahmen einer ökologischen Bauleitplanung sollen neben der Begrenzung der Versiegelung auch der Einsatz regenerativer Energien zum Tragen kommen. Eine variable Gebäudeausrichtung bei welcher sowohl traufständige als auch giebelständige Gebäude errichtet werden können unterstützt somit die Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen.

# 11.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauinteressenten eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, können sie auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Zum Schutz des Straßenbildes ist mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ein Abstand von fünf Meter zur Straße einzuhalten. Parallel zur Straße stehende Garagen und Carports sind nicht zulässig, da sie den Straßenraum optisch einengen und die Vorgartenzone entsprechend verkleinern.

# 11.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Zum Schutz des Straßenbildes sind die Gebäude in einem Abstand von 6 m zur Straße zu errichten. Untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen oder Balkone dürfen die zwei Meter unterschreiten, da von ihnen eine geringere Raumwirkung ausgeht. Damit soll den Bauherren Gestaltungsspielraum gegeben werden

# 11.8 Zahl der Wohnungen

Durch die städtebauliche Zielsetzung einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung am Ortsrand ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an diesem Standort nicht gewünscht. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Damit ist neben der Hauptwohnung noch eine Einliegerwohnung o.ä. möglich.

#### 11.9 Zufahrten

Die übermäßige Anlage von Zufahrten reduziert den Vorgartenbereich und führt somit zu einer optischen wie auch ökologischen Beeinträchtigung. Aus diesem Grund sind je Baugrundstück Zufahrten von maximal sechs Meter Breite zulässig. Diese umfassen zurückgesetzten Parkierungsanlagen, aber auch direkt an der Straße angeordnete offene Stellplätze.

# 11.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist ein naturnaher, ortsgebundener Umgang mit Regenwasser anzustreben. Die Ziele dabei sind Förderung der Verdunstung, Erhöhung der Versickerung und Verringerung des Oberflächenabflusses. Daher ist anfallendes Niederschlagswasser verpflichtend auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Versickerungsanlagen die die Verwertung des Wassers vereinfachen können sind daher auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

# 11.11 Öffentliche Grünflächen

Die Niederschlagsabflüsse von Straßen können aufgrund ihrer hydrologischen und hydraulischen Charakteristik sowie der chemischen und physikalischen Inhaltsstoffe Belastungen für Oberflächengewässer, Grundwasser und Boden darstellen. Durch, in diesem konkreten Fall, einer Rückhaltung des Oberflächenwassers durch ausgewiesene Grünflächen am Straßenrand können diese Belastungen auf ein umweltverträgliches Maß vermindert werden.

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

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese konnte eine Betroffenheit insbesondere von Brutvögeln und Fledermäusen nachweisen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan zeitliche Beschränkungen zu Gehölzrodungen und Baufeldräumung festgesetzt. Hinzukommend wird die notwendige Straßenbeleuchtung mit insekten- bzw. fledermausfreundliche Leuchtmittel versehen.

# 11.13 Pflanzgebote

Um das Gebiet in die Landschaft entsprechend einzubinden sind innerhalb der Vorhabenfläche und an den Gebäuden selbst verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Auch die Entwicklung extensiver Dachbegrünungen soll u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas und als Ausgleich für die Bodenversiegelungen dienen.

Weiterhin werden innerhalb des Plangebietes Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Damit soll der Charakter als grünes Wohngebiet gewährleistet werden.

Eine Pflanzenliste mit geeigneten Bäumen und Sträuchern ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

# 11.14 Pflanzbindung

Innerhalb des Plangebietes sind hauptsächlich in den Randbereichen größere Bäume vorhanden. Ziel einer schonenden und klimagerechten Planung sollte es sein, diese soweit wie möglich zu erhalten. Von daher erfolgt eine Baumerhaltungsfestsetzung für die größeren Bäume, welche sich außerhalb des Baufensters befinden.

# 11.15 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen)

#### CEF 1 - Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse

Vor der Umsetzung der Reptilien muss eine benachbarte Fläche aufgewertet werden, auf die die Tiere gesetzt werden können. Für die Aufwertung bietet sich das Flurstück 974/6 an. Hiervon sollen 2.400 m² als Ausgleichfläche genutzt werden. Dabei sollen 6 Totholz-Erdsubstrat-Kombinationen mit Ausmaßen von ca. 1,5 x 3m, Höhe ca. 80 cm, errichtet werden. Für die Errichtung wird ein ca.

07obq21011\_bg\_220412.docx Seite 27 von 31

70 cm tiefer länglicher Graben ausgehoben (der Aushub wird seitlich zwischengelagert) und mit Totholz oder Steinen bis auf eine Höhe von rund 80 cm (ab Bodenoberkante) aufgefüllt. Das verwendete Totholz von nach Möglichkeit heimischen Gehölzarten soll möglichst strukturreich sein (Stämme, stark verzweigte Äste, Stubben, Borke etc.) und viele Hohlräume aufweisen. Zuerst sollen kleinere Totholzmaterialen gemischt mit mittelgroßen Stücken bzw. entsprechende Steine in den länglichen Graben gefüllt werden, um den Tieren Überwinterungsmöglichkeiten zu schaffen. Nach oben hin soll das Material gröber und größer werden und muss erkletterbar sein. Anschließend wird der Aushub angelagert, um einen Wall zu bilden.

Die ggf. während der Errichtung entstandenen Fahrgassen können bestehen bleiben und stellen weitere Strukturen im neuen Reptilienhabitat dar.

#### Pflege des Außenbereichs

Die offenen Bereiche der Aufwertungsfläche sollen sich durch eine partielle Mahd struktur-und blütenreich entwickeln. Zum Schutz der vorhandenen Tiere sollen schonende Geräte (Frei-schneider oder handgeführter Balkenmäher) eingesetzt werden. Die Schnitthöhe von 15 cm darf nicht unterschritten werden. Zwischen Mai und Anfang September soll dreimal jährlich gemäht werden; pro Durchgang auf je einem Drittel der Fläche. Zur zusätzlichen Sicherheit soll beim Mähen ein Abstand von mindestens 30 cm zur früheren Mähkante eingehalten werden. Die so geschaffenen Strukturen sollen ganzjährig erkennbar sein; ggf. können zusätzliche Mahddurchgänge durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu mindestens 70 % zu entfernen; auf der Fläche verbleibendes Material wird zu einem Haufen zusammengeharkt und dient so als Sonnenplatz (Blanke 2015).

Aufkommende Gehölze sind ab einer gewissen Höhe zu entfernen; es wird eine strukturreiche Ausstattung der Fläche angestrebt. Nach einigen Jahren mit partieller Mahd können die jährlichen Mahdtermine reduziert werden, vorausgesetzt die entwickelten Strukturen bleiben weiterhin erhalten.

Je nach Bedarf soll außerdem der Totholzhaufen durch anfallendes Totholz bzw. Sand ergänzt werden.

# CEF 2 - Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse

Durch das Roden von Bäumen im Plangebiet können potenziell geeigneten Fledermausquartiere verloren gehen. Dieser langfristige Verlust soll durch das Aufhängen von 3 Fledermaus-kästen an Bäumen (nicht an Gebäuden) ausgeglichen werden. Diese können in dem Gehölzstreifen entlang des Grabens an der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche aufgehängt werden. Geeignet sind zum Beispiel die Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartiere. Die Kästen müssen nach der Rodung bis zum darauffolgenden Frühjahr angebracht sein. Der Einflug muss mind. 3 m hoch angelegt werden. Nach Möglichkeiten sollte er nach Süden oder Osten exponiert werden. Anbringung an eher störungsarmen Bereichen (kein Licht etc., nicht direkt an Verkehrswege auf Grund des Kollisionsrisikos). Das Einflugloch muss frei zugänglich und nicht durch die Vegetation o. ä. verdeckt sein. Der freie Einflug muss gewährleistet sein. Fledermauskästen müssen mindesten alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit geprüft werden. Falls eine Reinigung je nach Kastentyp notwendig ist, muss diese jährlich erfolgen.

# CEF 3 - Ausgleichsmaßnahme Grünspecht

Durch das Roden von Bäumen im Plangebiet können potenziell geeignete Höhlenbäume für den Grünspecht verloren gehen. Dieser langfristige Verlust soll durch das Aufhängen von 3 Nistkästen für Spechte an Bäumen (nicht an Gebäuden) ausgeglichen werden. Diese können in dem Gehölzstreifen entlang des Grabens an der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche aufgehängt werden (z. B. Schwegler 1SH). Die Kästen müssen nach der Rodung bis zum darauffolgenden Frühjahr angebracht sein. Der Einflug muss mind. 3 m hoch angelegt werden. Das Einflugloch muss frei zugänglich und nicht durch die Vegetation o. ä. verdeckt sein. Der freie Einflug muss gewährleistet sein. Die Kästen müssen jährlich gereinigt werden und können dabei auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden.



Bild 14: Luftbild mit Ausgleichsfläche für den Artenschutz, freier Maßstab

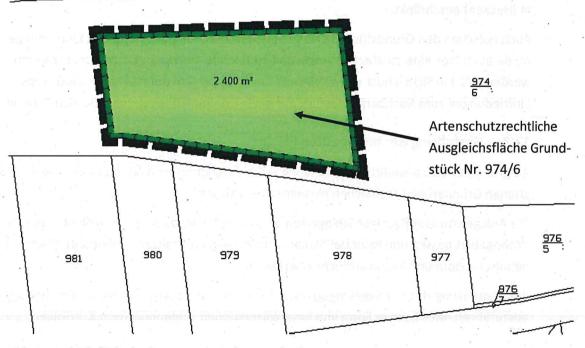


Bild 15: Ausgleichsfläche für den Artenschutz, freier Maßstab

# 12 Örtliche Bauvorschriften

# 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt, um die Einbindung einer ortsgerechten Bebauung in den Landschaftsraum zu verbessern. Daher erfolgt eine Beschränkung der Farb- und Materialauswahl.

Da Bauwilligen bewusst ein großer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden soll, werden verschiedene Dachformen zugelassen. Neben Satteldächern und Walmdächern können Gebäude auch mit Pultdächern, versetzten Pultdächern oder Krüppelwalmdächern ausgeführt werden. Die zulässige Dachneigung variiert dabei je nach gewählter Dachform. In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan "Hinter den Kirche" sind jedoch im Plangebiet für Hauptgebäude Dächer mit einer Neigung von maximal 40° (für Walmdächer max. 28°, für Pultdächer max. 20°) zulässig.

Bezüglich der Dachdeckung erfolgt eine Beschränkung auf die in der näheren Umgebung üblichen Farbtöne rot, braun oder grau. Um, glänzende oder reflektierende Dächer zu unterbinden, die eine Einbindung in den Landschaftsraum erschweren, erfolgt zusätzlich eine Festsetzung der Farbskala nach dem RAL Design System. Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen allgemein zulässig.

# 12.2 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung eingeschränkt.

Daher werden die Einfriedungen zur Straßenseite hin auf 1,00 m (Metall- und Holzzäune) bzw. 1,20 m (Hecken) beschränkt.

Auch zwischen den Grundstücken erfolgt eine Beschränkung der Höhe von Einfriedungen von 1,80 m, da auch hier eine zu abschirmende und trennende Wirkung von zu hohen Zäunen vermieden werden soll. Ein Sichtschutz und ein Schutz der Privatsphäre auf dem eigenen Grundstück sind mit Einfriedungen zum Nachbargrundstück mit einer maximalen Höhe von 1,80 ausreichend.

# 12.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrünten Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen.

Die Anlage von großflächiger Steingärten ist nicht zulässig, da sie optisch nicht in ein durchgrüntes Wohngebiet passen und keinerlei ökologische Wertigkeit besitzen. Unbebaute Flächen sind für die heimische Flora und Fauna aufrecht zu erhalten.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies kann in Form von Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. erfolgen.

# 12.4 Gestaltung und Zahl der Stellplätze

In ländlich strukturierten Flächengemeinden ist eine höhere Anzahl von PKW je Haushalt eher üblich als in dichten Großstädten mit gutem ÖPNV-Angebot. Pro Wohneinheiten sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Anlieger im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung und hemmt den Verkehrsfluss. Es ist daher vorgesehen, das Parken so gut wie möglich auf den Grundstücken zu ermöglichen. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind aus Wasser- und Klimaschutzgründen wasserdurchlässig zu gestalten.

# 13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5.049 m <sup>2</sup>	100,0 %
Bauflächen	4.156 m <sup>2</sup>	82,2 %
Verkehrsfläche (inkl. Versickerungsstreifen)	893 m <sup>2</sup>	17,8 %

# 14 Quellen

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan der VG Offenbach
- Lanis rlp
- Artenschutzgutachten Dr. Moritz Fußer, Karlsruhe
- Hydrologischem Atlas Deutschland (BfG, 2003)
- DWA-M 102-4/BWK M 3-4 (März 2022)
- Bodengutachten (NBG Hinter der Kirche) Ingenieurbüro Roth & Partner (09/2012)
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung Hochschule Trier 03/2018

