



Gemeinde Offenbach / Queich

Bebauungsplan

„Im Niedersand, 2. Änderung“

Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Offenbach / Queich

vertreten durch:

Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach an der Queich

Fachbereich 3 - Bauen

Konrad-Lerch-Ring 6

76877 Offenbach an der Queich

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Julia C.M. Biwer, M.Sc.

Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB	4
D. GRUNDLAGEN	5
1. Planungsgrundlagen	5
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	5
3. Bestandssituation	7
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
1. Regionaler Raumordnungsplan	8
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich	8
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	9
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	9
H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	10
I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	11
J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
K. PLANVERWIRKLICHUNG	12
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	12
2. Kosten der Bebauungsplanung	12

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Der Ursprungsbebauungsplan „Im Niedersand“ der Gemeinde Offenbach / Queich wurde am 17.10.2017 als Satzung beschlossen und trat mit Bekanntmachung am 30.11.2017 in Kraft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte die Gemeinde Offenbach / Queich die Absicht, auf Grund der anhaltenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, die über das damals bestehende Flächenangebot hinausgingen, weitere Gewerbeflächen in der Gemeinde auszuweisen.

Im Rahmen der 1. Änderung (Satzungsbeschluss vom 12.04.2022, Bekanntmachung am 14.07.2022) wurde die Erschließungsplanung an die Neuparzellierung angepasst sowie Änderungen der Pflanzfestsetzungen, ergänzende Regelungen bezüglich des betriebsbezogenen Wohnens und zur Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und darüber hinaus redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans ergab sich aus der Anfrage eines Flächeneigentümers, die planungsrechtlich zulässige maximale Gebäudehöhe von 12 m auf 14 m zu erhöhen.

Die Ortsgemeinde Offenbach / Queich hat sich in diesem Zusammenhang mit der Angelegenheit bzw. dem Ersuchen des Grundstückseigentümers beschäftigt und sich die Änderungsanfrage zu eigen gemacht.

Nach Mitteilung der zuständigen Kreisverwaltung Südliche Weinstraße ist im vorliegenden Fall eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich und somit eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Offenbach / Queich dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass im zentralen Bereich des Gewerbegebiets eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zulässig ist. Die Ortsgemeinde möchte somit ein Vorhaben ermöglichen, dessen Bedarf nach einer größeren Gebäudehöhe bei der Planaufstellung nicht bekannt war. Die vorliegende Änderung entspricht dem Planungswillen und den kommunalen Entwicklungsabsichten der Gemeinde, die Grundstücke einer angemessenen Nutzung zu zuführen.

Die Änderung der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplans erfordert, auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die Aufstellung eines Änderungsplans in einem förmlichen Verfahren.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Offenbach / Queich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Niedersand, 2. Änderung“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren aufgestellt werden

Beauftragt mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung; diese wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB

Die Bebauungsplanänderung „Im Niedersand, 2. Änderung“ soll nach den Vorgaben des § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB darf nur angewendet werden,

- a) die Grundzüge der Planung durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt werden,
- b) wenn die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht weder vorbereitet noch begründet wird,
- c) wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden,
- d) wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

- zu a) Unter Berücksichtigung des Planungsziels des Ursprungsbebauungsplans sowie angesichts der Lage des Änderungsbereichs werden vorliegend die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung - auch in Abstimmung mit der zuständigen Kreisverwaltung - nicht als berührt angesehen. Die Ziele der Ursprungsbebauungsplanung und somit das planerische Leitbild der Ortsgemeinde (Schaffung von Gewerbeflächen mit Höhenstaffelung der Bebauung von West nach Ost, wie in der Begründung des Ursprungsbebauungsplans dargelegt) werden nicht verändert.

Durch die geplante Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe wird die Grundkonzeption des Bebauungsplans nicht geändert; dies insbesondere nicht vor dem Hintergrund der Lage des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung zwischen bestehendem Wohngebiet, Lärmschutzwall, Gewerbegebiet mit unveränderter Gebäudehöhe im Westen sowie dem angrenzenden großflächigen Gewerbegebiet im Osten.

- zu b) Durch die Änderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Bebauungsplanänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind jedoch grundsätzlich ausgleichspflichtig. Durch die alleinige Änderung der Gebäudehöhe resultiert kein Ausgleichsbedarf.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Bebauungsplan „Im Niedersand“ der Gemeinde Offenbach / Queich sowie die dazu-gehörige 1. Änderung einschließlich der in diesem Rahmen erstellten Gutachten und Planungen
- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz (Landau).

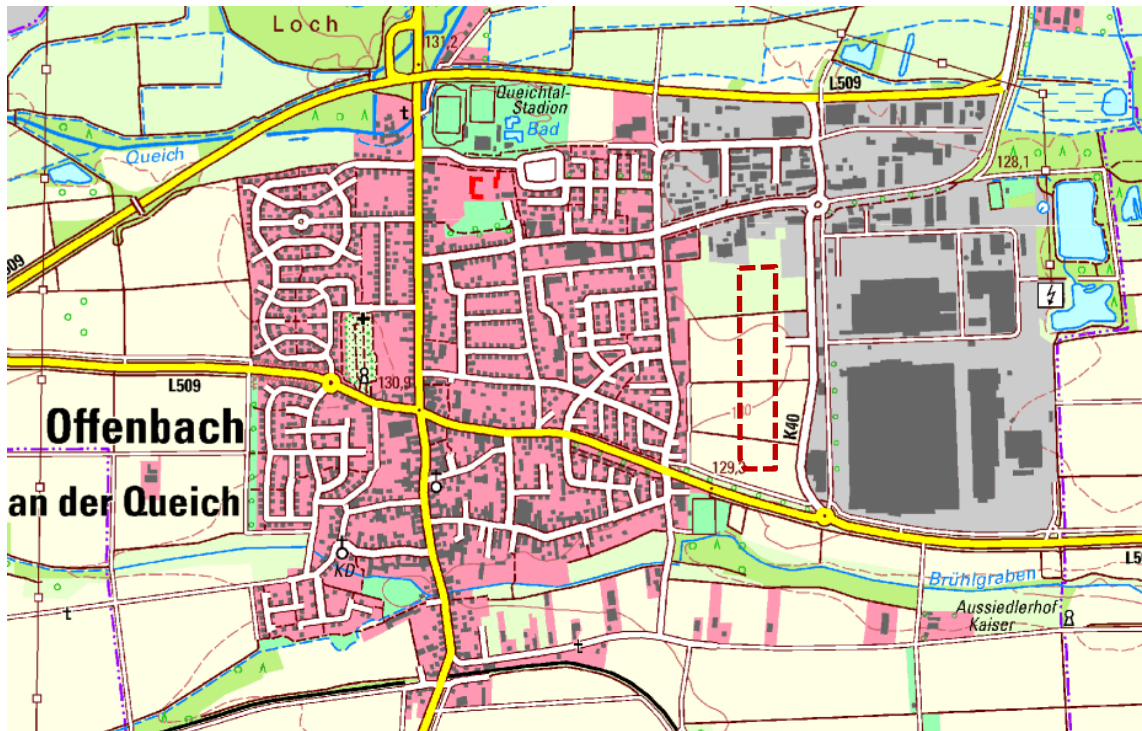
Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der begleitend zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erstellt wurde sowie auf Basis einer landespflegerischen Bewertung (vgl. Kapitel H), die im Rahmen der vorliegenden Änderung erstellt wurde.

Diese Unterlagen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich eingesehen werden.

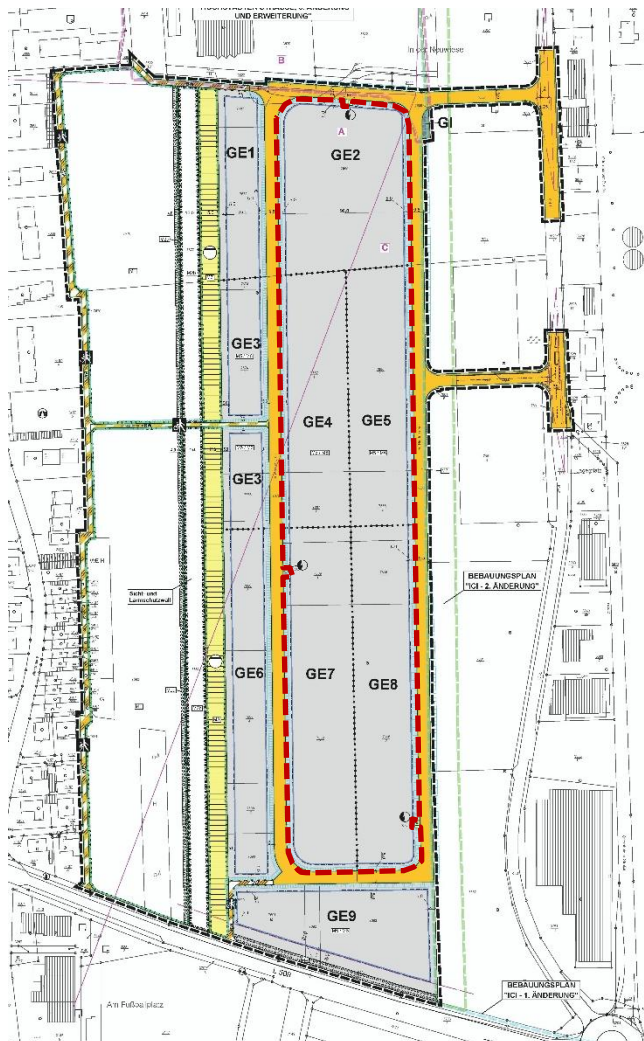
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets Niedersand, das sich zwischen dem Industriegebiet „Interpark Rhein-Pfalz“ sowie dem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Ortsrands von Offenbach befindet.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Offenbach / Queich ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

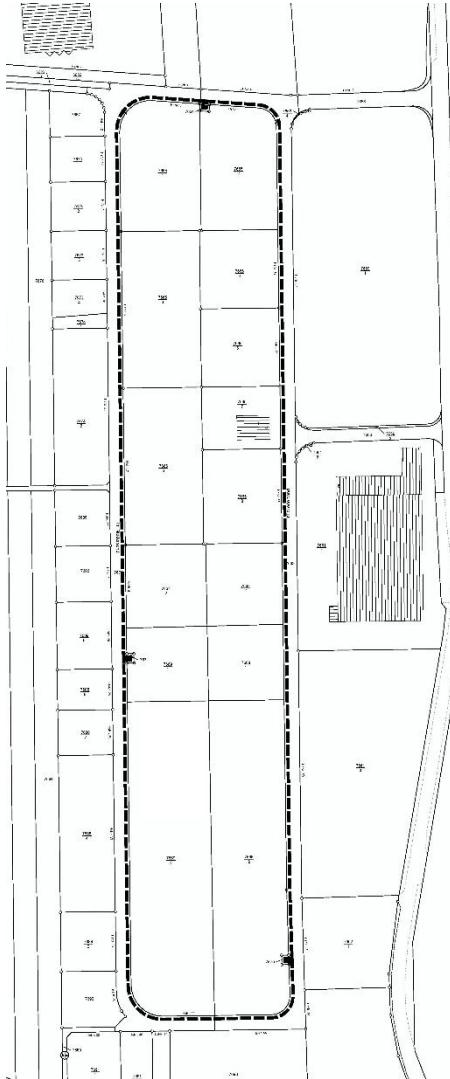


Lage des Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet) im Ausschnitt aus der topographischen Karte, unmaßstäblich (Quelle: LANIS RLP, Zugriff 03/2026)



Lage des Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet) im Bebauungsplan „Im Niedersand, 1. Änderung“

Die Größe des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderungsplanung beträgt ca. 5,8 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Niedersand, 2. Änderung“

3. Bestandssituation

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans sowie einzelne Bauvorhaben wurden bereits umgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurden die geplanten Gewerbeflächen bereits überwiegend für die zukünftige Nutzung vorbereitet. Der südliche Bereich des Geltungsbereichs stellt sich aktuell als verbuschte Fläche dar.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Blick von Nord-Ost in den Geltungsbereich



Blick Richtung Süd-West in den Geltungsbereich



Blick Richtung Norden vom südlichen Geltungsbereichsrand



Blick Richtung Westen aus dem südlichen Geltungsbereich

Fotos: Verbandsgemeinde Offenbach / Queich 04/2026

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten.

1. Regionaler Raumordnungsplan

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

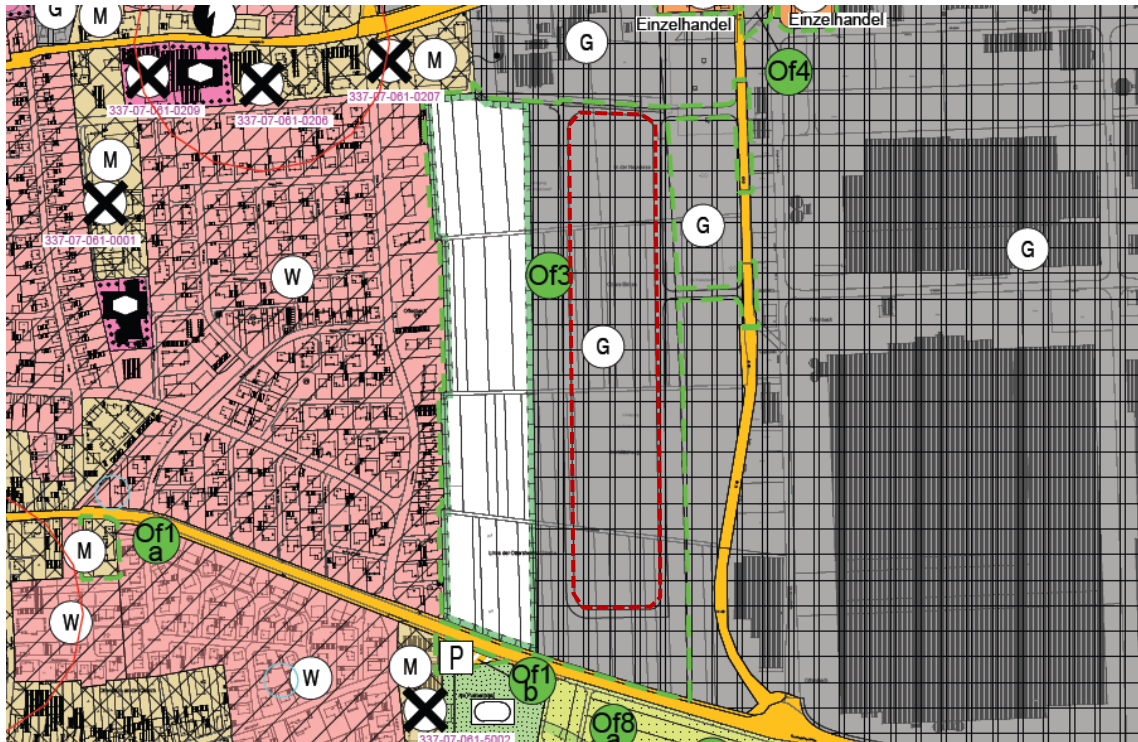
Der Bebauungsplan berührt weder Vorrangausweisungen noch sonstige flächenbezogene Belange der Regionalplanung. Darüber hinaus erfolgte bereits 2015 eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Benehmen mit dem Planungsverband und der Unteren Landesplanungsbehörde.

Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende gemeindliche Änderungsplanung gleichfalls den Zielen und Anforderungen der Raumordnung entspricht.

2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich stellt die betroffenen Flächen als gewerbliche Bauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.



Darstellung des Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet) innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich (9. Änderung 2026)

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Zur Berücksichtigung von fachplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird hier auf die Inhalte der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes „Im Niedersand“ sowie die dazugehörige 1. Änderung verwiesen.

Durch die vorliegende 2. Änderung werden diese Vorgaben weder berührt noch sind diesbezüglich Auswirkungen zu erwarten.

Aktuelle Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Änderungsplanung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen oder sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb der Teilgeltungsbereiche ausschließen oder einschränken können, sind nicht bekannt.

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Niedersand, 1. Änderung“.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „Im Niedersand, 2. Änderung“ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindlich Vorgängerplanungen in seinem räumlichen Geltungsbereich in den Bereichen ab, in denen er abweichende Festsetzungen trifft.

Die Gemeinde Offenbach / Queich ist sich in diesem Zusammenhang bewusst, dass durch diese Vorgehensweise die vorherigen Regelungen lediglich ersetzt und nicht aufgehoben werden und somit diese Regelungen im Falle einer Unwirksamkeits- oder Nichtigkeitseinstellung in einem gerichtlichen Verfahren, wieder aufleben und unverändert fortgelten werden.

H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Die Anwendung des § 13 BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan) ist gleichfalls nicht notwendig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Der Geltungsbereich stellt sich als erschlossenes Gewerbegebiet dar, einzelne Bauvorhaben sind bereits umgesetzt.

Durch die Zulässigkeit von Gebäuden bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von nunmehr 14 m statt vormals 12 m innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich zwar eine Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, da die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung jedoch unverändert bleiben, wird durch die Änderung keine Mehrversiegelung zulässig. Da es somit zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung kommen wird, die nicht im aktuell gültigen Bebauungsplan bereits zulässig war, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Durch geplante Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe sind zwar Veränderungen im Hinblick auf das Straßenbild und somit auf das Orts- und Landschaftsbild möglich. Angesichts des Maßes der Erhöhung sowie angesichts der Tatsache, dass das Gewerbegebiet von der Wohnbebauung von Westen aus durch einen Lärmschutzwall eingegrünt ist, sind diese Auswirkungen als nicht erheblich negativ zu bewerten. Dies weiterhin auch angesichts der bestehenden östlich angrenzenden Gebäude. Die in der Ursprungsbebauungsplanung intendierte Höhenstaffelung der Bauwerke von West nach Ost bleibt auch mit der vorliegenden Änderung erhalten.

Zusätzlicher Lärm oder eine Zunahme der Verkehrsmengen und somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nach gegenwärtiger Sachkenntnis nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter werden ebenfalls nicht veranlasst.

Darüber hinaus hat die Planänderung – nach gegenwärtiger Sachkenntnis – auch keine artenschutzfachlichen Auswirkungen. Im Übrigen sei hier darauf verwiesen, dass – unabhängig von der Anwendung des § 13 BauGB – die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG auch auf Ebene der Baugenehmigung immer zu beachten sind.

Durch die vorliegende Änderung resultiert kein Ausgleichsbedarf. Somit wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Vorgängerplanung nicht tangiert.

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

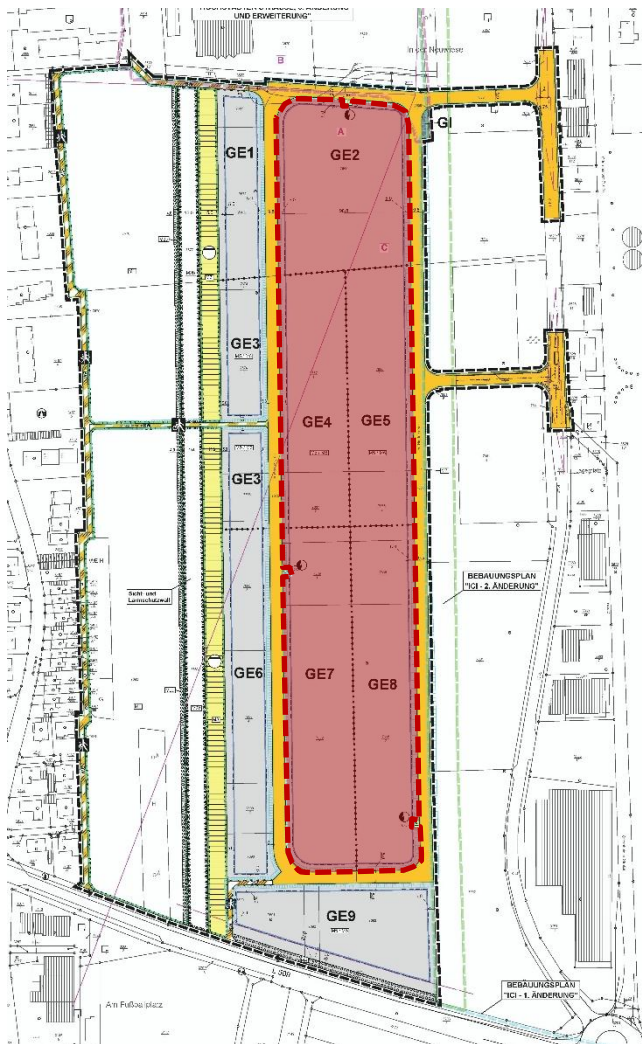
Durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 12 m auf 14 m soll den Anforderungen des Flächeneigentümers und dessen Anforderungen an die zu errichtenden Gebäude Rechnung getragen werden. Die Ortsgemeinde möchte somit ein Vorhaben

ermöglichen, dessen Bedarf nach einer größeren Gebäudehöhe bei der Planaufstellung nicht bekannt war.

Im Ursprungsbebauungsplan wird die Festsetzung der Gebäudehöhen vor dem Hintergrund der beabsichtigten Höhenstaffelung der Bauwerke von West nach Ost begründet. Diese Höhenstaffelung bleibt auch mit der vorliegenden Änderung erhalten.

Die vorliegende Änderung entspricht dem Planungswillen und den kommunalen Entwicklungsabsichten der Gemeinde, die Grundstücke einer angemessenen Nutzung zu zuführen.

Die Änderung der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf nunmehr 14,0 m betrifft die Gewerbegebiete GE2, GE4, GE5, GE7 und GE8 des Ursprungsbebauungsplans. Die Festsetzung der jeweils zulässigen Gebäudehöhen der Gewerbegebiete GE1, GE3, GE6 sowie GE9 bleibt unverändert.



Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung (rot), für den die geänderte Höhenfestsetzung Anwendung findet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es erfolgt keine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Es wird auf die Hinweise und Empfehlungen verwiesen, die in der Ursprungsfassung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans enthalten sind.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist im Geltungsbereich zukünftig eine maximale Gebäudehöhe von 14 m statt vormals 12 m zulässig. Somit kann den Anforderungen eines Gewerbebetriebs und somit den Belangen der lokalen Wirtschaft Rechnung getragen werden (Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8 BauGB).

Durch geplante Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe können sich Auswirkungen auf das Straßenbild ergeben (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Angesichts des Maßes der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe sowie angesichts der Tatsache, dass das Gewerbegebiet von der Wohnbebauung von Westen aus durch einen Lärmschutzwall eingegrünt ist, sind diese Auswirkungen als nicht erheblich negativ zu bewerten. Dies weiterhin auch angesichts der bestehenden östlich angrenzenden Gebäude. Die in der Ursprungsbebauungsplanung intendierte Höhenstufung der Bauwerke von West nach Ost bleibt auch mit der vorliegenden Änderung erhalten.

Durch die Änderung resultierender zusätzlicher Lärm oder eine Zunahme der Verkehrsmengen und somit negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind nach gegenwärtiger Sachkenntnis nicht zu erwarten.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes wird auf die landespflegerische Bewertung verwiesen. Zusammenfassend sind hier ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen gefürchtet.

Sonstige wesentliche Auswirkungen dieser Änderung auf die in gem. § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange sind durch die Bebauungsplanänderung weder ersichtlich noch zu erwarten.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Planverwirklichung keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, die Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag einem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Grundstückseigentümer, dessen Absichten auch Veranlasser der vorliegenden Planänderung waren, im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Offenbach / Queich verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Eigentümer ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit des Gemeinderats, insbesondere im Hin-

blick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Der Gemeinde Offenbach / Queich entstehen somit durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine direkten Kosten. Kosten fallen jedoch im Rahmen des verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.