Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

Bebauungsplan
„Am Fußballplatz“, Aufhebung des Bebauungsplans „Im Ring, Im Pfeiff, Am Fußballplatz“

- Begründung

30.01.2019

stadtconcept
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

B-PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725/ 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

BEGRÜNDUNG **Stand: 30.01. 2019**

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) 4
A. GELTUNGSBEREICH 4
ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN 4
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE 4
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG 5
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 7
1. Planungsrechtliche Situation 7
2. Grundbesitzverhältnisse 8
E. VERKEHRLICHE ANBINDUNG 8
F. VER- UND ENTSORGUNG 8
G. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 9
1. Art der baulichen Nutzung 9
2. Aufschiebend bedingte Festsetzung 9
3. Maß der baulichen Nutzung 10
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 11
5 . Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 12
6. Verkehrsflächen 12
7. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden 12
8. Grünflächen 13
H. FLÄCHENBILANZ 15
I. BODENORDNUNG 16
J. ALTSTANDORT 16
K. SCHALLTECHNISCHE SITUATION 17
BEGRÜNDUNG (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) 18
1. Dächer 18
2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke 19
3. Werbeanlagen im Mischgebiet MI1 und MI2 19
4. Einfriedungen 19
5. Zahl der notwendigen Stellplätze 19
TEIL II: VERFAHREN 21
TEIL III: UMWELTBERICHT 22

Bearbeitung

stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Planungsbüro B-Plan
Dr.- Ing. Christine Halfmann
Welzbachstraße 35a
55437 Appenheim

Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich
Fachbereich Verwaltung Bauen
Konrad-Lerch-Ring 6
76877 Offenbach

Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 8,8 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Offenbach und wird wie folgt begrenzt:

- nach Norden durch die L 509,
- nach Osten durch einen Wirtschaftsweg östlich entlang des Sportplatzes,
- nach Süden durch einen Wirtschaftsweg und Dauerkleingartenanlage,
- nach Westen durch die Altortsbebauung und das Baugebiet an der Storchengasse.

Der Geltungsbereich und dessen Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Abb. 1: Übersichtsplan

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Die Anwendung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Ring, Im Pfeiff, Am Fußballplatz“ ist aus unterschiedlichen Gründen mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden. So wurde im Lauf der Zeit von den Festsetzungen des Bebauungsplans sukzessive abgewichen, so dass eini-

ge Festsetzungen aus heutiger Sicht nicht mehr umgesetzt werden können; sie sind funktionslos geworden.

Ferner sind textliche und zeichnerische Festsetzungen enthalten, die gegen das Gebot der Bestimmtheit verstoßen.

Darüber hinaus konnte festgestellt werden, dass sich das Plangebiet in einer durch Generationenwechsel bestimmten Umstrukturierung befindet. Altersbedingt werden einzelne Wohngebäude frei. Es ziehen Familien mit Kindern nach, die Wohnbedürfnisse ändern sich. Bauliche Erweiterungen stehen an, die oftmals gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen. Befreiungen sind nicht geeignet, diesen Ansprüchen gerecht zu werden. Dies ist vom Gesetzgeber so auch nicht gewollt und auch nicht zulässig. Die maßvolle bauliche Nachverdichtung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

Im Plangebiet sind zudem noch freie Flächen in sogenannter zweiter Reihe feststellbar. Eine Bauvoranfrage für diesen Bereich wurde in der Zwischenzeit abgelehnt. Grundsätzlich soll aber eine Wohnbebauung zulässig sein. Im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung soll eine bauliche Verdichtung nach städtebaulichen Kriterien erfolgen.

Die geplante bauliche Nachverdichtung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Im Niedersand“ setzt unter anderem eine Reduzierung des Straßenquerschnitts der L 509 von Süd-Osten kommend fest. Dies erfolgt im Zuge der anstehenden Umstufung von einer Landes- in eine Gemeindestraße. Der Bebauungsplan „Im Ring, Im Pfeiff, Am Fußballplatz“ soll durch einen neuen Bebauungsplan „Am Fußballplatz“ ersetzt werden.

Zur besseren Anbindung des Plangebietes an die L 509 ist der Ausbau eines Kreisels in Höhe der Birkenallee bzw. Brühlfahrt vorgesehen. Über die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan wird diese Fläche öffentlich gewidmet.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 enthält folgende Grundsätze:

- Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen (PS 1.4.1.2 **G**).

- In Offenbach soll sich die Wohnbauflächenentwicklung an **der Eigenentwicklung** orientieren. Unter Berücksichtigung der sonstigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben können bei entsprechender Nachfrage auch über den Eigenbedarf hinaus zusätzliche Flächen entwickelt werden (PS 1.4.2.3 **G**). So kann im Einzelfall bei belegter Nachfrage in moderatem Umfang die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflä-

chen erfolgen. Dies ist vorliegend der Fall, denn Offenbach liegt in einem verdichteten Raum, der vergleichsweise strukturstarken Region Rhein-Neckar und ist durch einen stetigen Anstieg der Bevölkerung und damit durch eine entsprechende Wohnraumnachfrage gekennzeichnet.

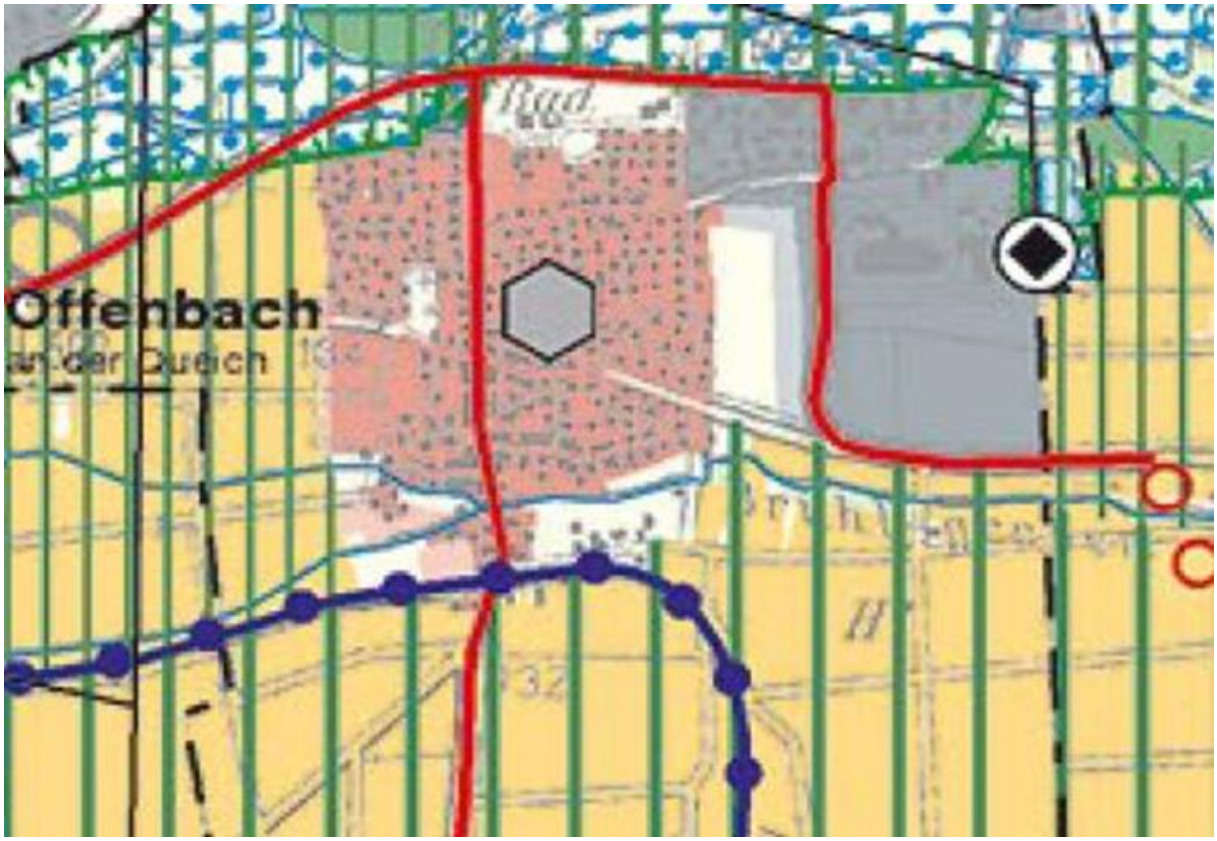

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche, bestehende gemischte Baufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und öffentlichen Grünflächen entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

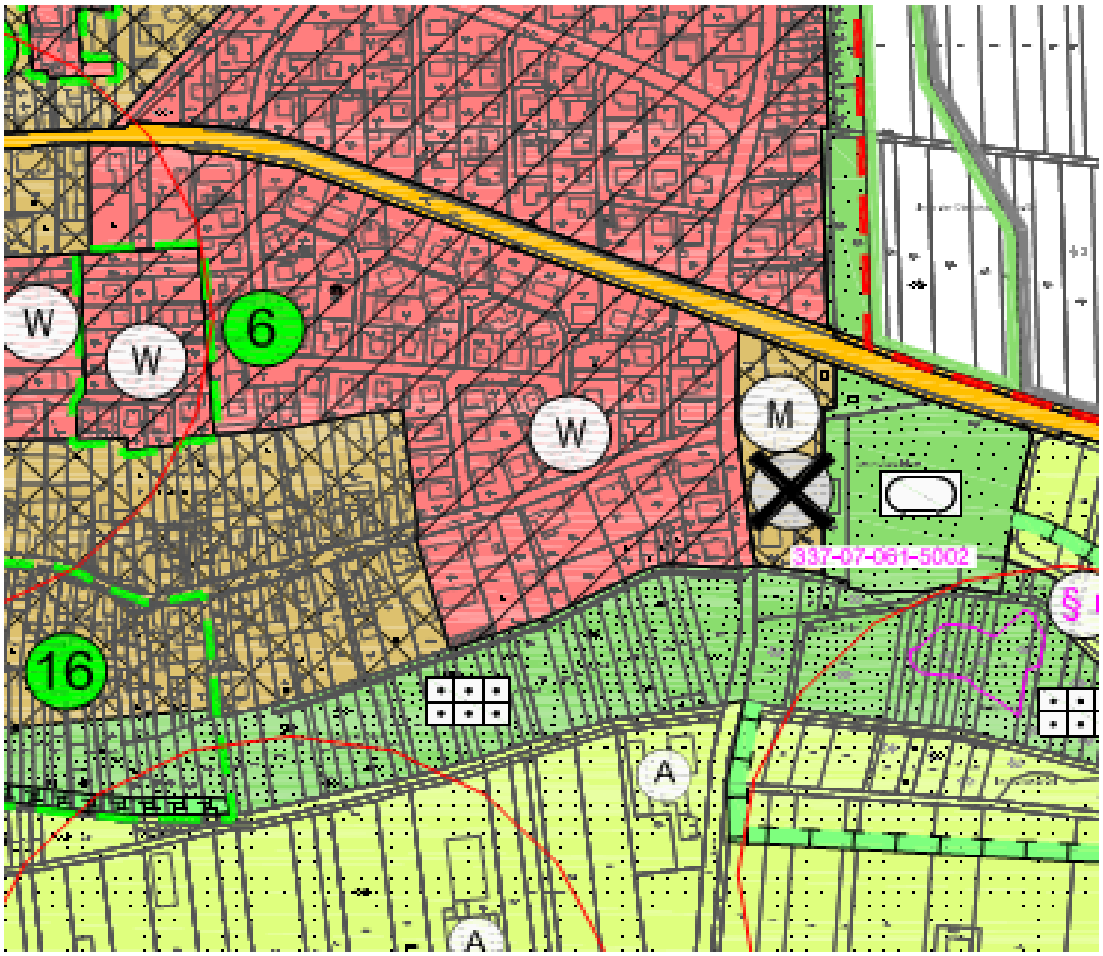

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzugsplan der VG Offenbach

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Der Ursprungsbebauungsplan „Im Ring, Im Pfeiff, Am Fußballplatz“ vom 14.10.1964 setzt ein aufgelockertes Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern fest. Die Baustruktur ist heute noch sehr markant.

Mit Datum vom 26.01.1971 wurde dieser Plan zum 1. mal geändert. Anlass war die geplante Errichtung von III-geschossigen Mehrfamilienhäusern in zwei Teilbereichen. Hierzu wurden die Vollgeschosse von II auf III und die GFZ von 0,7 auf 0,9 erhöht. Im Gegenzug wurde die GRZ von 0,4 auf 0,3 herabgestuft. Ferner wurde nach Westen hin ein Teilbereich (Verdichtung einer Haus-Hof-Bebauung) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Die 2. Änderung von 2012 diente der Ansiedlung eines Fitnessstudios sowie der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben in damals leerstehenden Werkstattgebäuden. Gleichzeitig wurden im Bereich des Sportplatzes das Vereinsheim erweitert und die Stellplät-

ze neu geordnet. Ferner waren an der östlichen Ortseinfahrt Offenbach Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung geplant; der Geltungsbereich wurde entsprechend aufgeweitet.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die meisten Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand. Die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind im Eigentum der Ortsgemeinde Offenbach.

E. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist durch bestehende Straßen bereits verkehrlich angebunden. Durch den Bau eines Kreisels wird die Anbindung künftig noch verbessert.

Am nord-westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle der Buslinie 552 zwischen Landau und Rheinzabern. Die Linie verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten stündlich.

Entlang der Brühlfahrt und der Niedergasse verläuft der Jakobspilgerweg Speyer-Metz. Der Kraut- und Rüben-Radweg verläuft über die Birkenallee und die Brühlfahrt. So ist das Wohngebiet unmittelbar an die wohnungsnahen Freiräume der Gemeinde angebunden.

F. Ver- und Entsorgung

Das überwiegend bebaute Plangebiet ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen bereits voll erschlossen.

Bei der Neubebauung in der 2. Reihe der Niedergasse kann die Schmutzwasserableitung über neue Hausanschlüsse über vordere Grundstücke (öffentlich-rechtliche Sicherung über Baulast) erfolgen oder aber durch die Verwendung vorhandener Anschlüsse in 1. Reihe (wegen der Höhenlage evtl. Druckentwässerung erforderlich). Dies wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu klären sein.

Bei der Niederschlagsentwässerung steht primär der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts. So sollen zur Reduzierung von Oberflächenwasser aber auch zur Erhöhung der Verdunstung die Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dauerhaft wasserdurchlässig hergestellt werden.
Das in den bisher noch unbebauten Bereichen südlich der Niedergasse anfallende Oberflächenwasser soll - soweit nicht vermeidbar - vorrangig vor Ort verwertet oder ggf. in Abstimmung mit der Wasserbehörde breitflächig in den Brühlgraben eingeleitet werden. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Die Niederschlagsentwässerung wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Oberflächenentwässerung östlich der Brühlfahrt wurde bereits im Verfahren zur 2. Änderung abgestimmt und wird unverändert übernommen. Demnach ist der Regenwasserkanal in der Brühlfahrt bereits zu 100 % ausgelastet. Daher ist im Mischgebiet MI1 und MI2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche – die Grundflächenzahl beträgt 0,6 - mit Zubehöranlagen nicht zulässig. Es kann aber eine zusätzliche Versiegelung bis zu einer Grund-

flächenzahl von 0,8 zugelassen werden, sofern diese dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) erfolgt. Auf diese Weise ist indirekt gewährleistet, dass maximal 60 % der Grundstücksfläche versiegelt und in die Kanalisation entwässert werden. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser auf Oberflächen mit versickerungsfähigem Material – Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen - kann auf natürliche Weise versickern. Die Versickerung von Regenwasser wird ergänzend über Maßnahmen zum Schutz der Natur festgesetzt.

Die Versickerung von Regenwasser im Bereich der ehemaligen Bodenbelastung muss mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.

Bei der im Bereich des Sportplatzes ausgewiesenen öffentlichen Parkfläche sowie den Stellplätzen ist als Maßnahme zum Schutz der Natur das anfallende Oberflächenwasser ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern. So kann auch in diesem Bereich auf den Anschluss an die Regenwasserkanalisation an der Brühlfahrt verzichtet werden. Eine Entwässerung in die L 509 ist ebenfalls nicht vorgesehen.
Das bestehende Vereinsheim ist an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

G. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Wohnbebauung aber auch die Erweiterung der Wohnbebauung auf den noch freien Flächen im und angrenzend an das Plangebiet werden mit einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, der Wohncharakter steht im Vordergrund. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

Der am nordwestlichen Rand des Plangebietes gelegene Installationsbetrieb in Verbindung mit Wohnnutzung wird als Mischgebiet MI3 festgesetzt. Hierdurch wird der baurechtliche Bestand planungsrechtlich gesichert.

Die gewerbliche Nutzung in östlicher Richtung wird ebenfalls durch die Festsetzung eines Mischgebietes MI1 und MI2 planungsrechtlich gesichert. In den Mischgebieten sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung allgemein aber auch ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sowie Tankstellen unzulässig. Dies dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten und entspricht insofern dem Trennungsgrundsatz i. S. v. § 50 BImSchG. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt.

2. Aufschiebend bedingte Festsetzung

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung des baurechtlichen Bestands und dessen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Auf Grund der aufschiebend bedingten Festsetzung wird die festgesetzte nördliche Baugrenze - 17 m südlich des südlichen Fahrbahnrandes der L509 - erst wirksam, wenn die L509 endgültig auf eine Gemeindestraße abgestuft ist. Die Abstufung ist bereits in die Wege geleitet.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse.

3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie am baulichen Bestand und ermöglicht teilweise eine bauliche Verdichtung. Dabei werden in jedem Fall die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eingehalten, teilweise aber auch unterschritten. Bezugsgröße ist das festgesetzte Baugrundstück.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Herstellung von Zubehöranlagen um 50 % überschritten werden. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation bedeutet dies eine Reduzierung der zulässigen Gesamtversiegelung von 100 % auf 60 %. Anders sieht es im allgemeinen Wohngebiet WA4 aus. Hier ist - insbesondere auch aufgrund des Stellplatznachweises für die beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Gesamtversiegelung von jeweils 75 % zu rechnen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich eine abweichende Regelung, welche durch ausgleichende Umstände begründet ist, denn die

- Versiegelung ist bereits realisiert,
- Wohnbebauung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Außenbereich und zur Dauerkleingartenanlage mit ihren Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten,
- Verdichtung ermöglicht die Freihaltung bisher unbebauter Außenbereichsflächen.

Darüber hinaus können in den festgesetzten Mischgebieten dauerhaft wasser- und gasdurchlässig gestaltete Oberflächen nur zur Hälfte bei der GRZ-Ermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden. Dies dient dem teilweisen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen wie Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser. Zudem ergeben sich hieraus auch günstige kleinklimatische Effekte.

3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl orientiert sich am baulichen Bestand sowie den zulässigen Vollgeschossen bzw. Gebäudehöhen. Dabei werden in jedem Fall die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten, meistens jedoch unterschritten. Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 fällt nunmehr die GFZ höher aus als die GRZ. Hierdurch erfolgt eine Anpassung an die bauliche Realität, denn die Dachgeschosse werden bereits für Wohnzwecke genutzt, obwohl dies derzeit nicht zulässig ist. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 erfolgt eine ähnliche Anpassung, nur bezogen auf eine II-geschossige Bebauung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 wird die zulässige GFZ aus dem baulichen Bestand übernommen; die zulässigen Dachneigungen ermöglichen kaum den Ausbau der

Dachgeschosse. Im WA5 gewährleistet die GFZ eine II-geschossige Bebauung oder aber die Lage des II. Vollgeschosses im Dachbereich.

Bezugsgröße ist das festgesetzte Baugrundstück.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie am baulichen Bestand und eröffnet gleichzeitig eine bauliche Erweiterung. Es sind I-, II- und III-geschossige Gebäude zulässig. Zusätzlicher Wohnraum ergibt sich bei Gebäuden mit geneigten Dächern im Dachraum; Dachaufbauten sind zulässig. Hierzu die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

3.4 Gebäudehöhe

Für die Mischgebiete MI1 und MI2 wird die maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Ring, Im Pfeiff, Am Fußballplatz“ übernommen und ergibt sich auch aus der Tatsache, dass erfahrungsgemäß Gewerbebauten höhere Geschosshöhen aufweisen als Wohngebäude.

Für alle allgemeinen Wohngebiete sowie das Mischgebiet MI3 wird keine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in der vorwiegend ebenen Fläche über die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausreichend geregelt.

Durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungsmaße wird die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden hierdurch aber auch bauliche Nachverdichtungen und damit eine Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse ermöglicht. Der Umfang der baulichen Nachverdichtung ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept (STADTCONCEPT 2017).

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das bestehende Wohngebiet ist durch eine offene Bauweise geprägt. Lediglich im Mischgebiet MI2 ist eine abweichende Bauweise mit einseitigem seitlichen Grenzanbau anzutreffen. Das Mischgebiet MI3 wird durch eine Haus-Hof-Bebauung geprägt; einmal mit seitlichem Grenzabstand und einmal mit einseitigem seitlichen Grenzanbau.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der Siedlung. Grenzbebauung ist somit unzulässig. Die bestehende Grenzbebauung auf Grundstück Flst-Nr. 3305/62 erhält somit passiven Bestandsschutz.

Im Mischgebiet MI2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht bestandsbedingt eine Grenzbebauung entlang der rückwärtigen östlichen Grundstücksgrenzen. Dabei darf die Länge der Häuser 50 m nicht überschreiten. Im Mischgebiet MI3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach handelt es sich um eine offene Bauweise mit einseitigem seitlichem Grenzanbau.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung überwiegend über Baugrenzen definiert. Zur Herstellung von Terrassen aber auch von Eingangsüberdachungen und Balkonen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden,

sofern das zulässige Maß der Gesamtversiegelung nicht überschritten wird. Diese Überschreitung ist aber nur auf den von der Straßenseite abgewandten Grundstücksseiten möglich; Ausnahme bildet die Bebauung im WA1, welche bereits heute zu zwei Seiten an öffentlichen Verkehrsflächen orientiert ist.

Zum Erhalt der charakteristischen Wohnhöfe am Finkenweg, Fasanenweg und Falkenweg werden die Gebäudewandflächen über Baulinien zwingend festgesetzt. Hierdurch werden die aus der Flucht gedrehten Grundstücke auch künftig gesichert.

Entlang des nördlichen Rands des Plangebietes verläuft die L 509. Die Freihaltung der laut Landesstraßengesetz 20 m tiefen Bauverbotszone wurde über die Festsetzung einer Baugrenze gesichert. In der Zwischenzeit wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität die Herabstufung der Landesstraße 509 auf eine Gemeindestraße vereinbart. In der Folge wird die Baugrenze in Anpassung an den baulichen Bestand geringfügig nach Norden geschoben.

Im Bereich des Fußballplatzes soll durch die Erweiterung des Baufensters nach Osten eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden.

5 . Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um auch künftig die charakteristischen grün gestalteten Vorgärten – (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und (seitlich fortgesetzter) Baugrenze/ Baulinie) – zu erhalten, sind hier weder Nebenanlagen noch Garagen zulässig. Garagen müssen mindestens 5,50 m und Carports vor den Garagen einen Mindestabstand von 1 m zur Straße einhalten. Vereinzelt weichen tatsächlich hergestellte Garagen von dieser Regelung ab; diese erhalten durch die Festsetzung einen passiven Bestandsschutz.
Ergänzend werden stadtgestalterische Regelungen unter bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

6. Verkehrsflächen

Im allgemeinen Wohngebiet werden mit Ausnahme des WA4 die zulässigen Ein- und Ausfahrten auf eine Breite von 6 m je Baugrundstück begrenzt. Auch dies dient der Erhaltung der begrünten Vorzonen als prägender halböffentlicher Bereich.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Verkehrsflächen basieren auf einem verkehrstechnischen Entwurf und dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Kreisverkehrsanlage. Im Zuge der Ausführungsplanung kann es zu geringfügigen Abweichungen von den benötigten Verkehrsflächen kommen.

7. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche sind mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Entsprechend unterschiedlich fällt die Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden aus. Mit Orientierung an der Bestandsbebauung wird für die I-geschossigen Gebäude im WA1 und WA2 sowie für die II-geschossigen Gebäude im WA5

die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt: maximal 2 Wohneinheiten in Einzelhäusern und 1 WE je Doppelhaushälfte.

Der III-geschossige Mietwohnungsbau im WA4 weist bereits heute deutlich mehr als 2 Wohneinheiten pro Parzelle auf. Aufgrund der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht mit einer Zunahme der Wohneinheiten gegenüber dem Bestand zu rechnen. Eine Teilung der Wohnungen ist eher unrealistisch. Es wird auf eine Deckelung verzichtet, denn der bauliche Entwicklungsspielraum ist gering, insbesondere auch wegen des erforderlichen Stellplatznachweises und der Begrenzung der Oberflächenversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Im Bereich WA3 sind Wohngebäude mit 1 WE bis zu 7 WE vorhanden. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erlauben zum Teil noch eine deutliche Zunahme von Wohnungen in Wohngebäuden gegenüber der bisherigen Situation. Im WA3 werden daher in Wohngebäuden je Einzelhaus maximal vier Wohneinheiten (gemittelter Wert zwischen 1 und 7 WE) sowie je Doppelhaushälfte und je Hausgruppeneinheit eine Wohneinheit zugelassen. Bestandsgebäude, die diese Werte überschreiten, werden durch diese Festsetzung auf den passiven Bestandsschutz[1] gesetzt.

Die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden dienen der Vermeidung unerwünschter Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des bestehenden Wohngebietes.

8. Grünflächen

8.1 Sportplatz

Der vorhandene Sportplatz grenzt östlich an die vorhandene Wohnbebauung an und prägt den Ortsrand im Einfahrtsbereich von Offenbach. Nördlich und südlich angrenzend an das bestehende Vereinsheim sind Stellplätze als Schotterfläche angelegt. Markante Grünstrukturen zur Einbindung dieser Zubehöranlagen fehlen. Das Vereinsheim selbst ist als I-geschossiges Gebäude mit Pultdach angelegt.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dient der Unterbringung des Vereinssports. Zu den hier zulässigen baulichen Anlagen zählen Vereinsheim und Stellplätze sowie weitere Zubehöranlagen, die der Grünfläche entsprechen.

8.2 Kinderspielplatz

Am Finkenweg besteht ein Kinderspielplatz; er ist mit Bäumen und Sträuchern begrünt.

[1] Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, U.v. 07.03.2013 C 10544/12 -, juris Rn 60
Der Begriff des Bestandsschutzes umschreibt das aus der Eigentumsgarantie fließende, gesetzlich gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG näher ausgestaltete Recht des Eigentümers, eine bauliche Anlage mit einer bestimmten Nutzung, die einmal formell oder materiell legal war, weiter zu nutzen und in gewissem Umfang ändern zu dürfen, auch wenn die Anlage mit dieser Nutzung heute nicht mehr neu errichtet werden dürfte (BVerfG, Beschl. v. 24.07.2000 – 1 BvR 151/99, NVwZ 2001, 424)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dient dem Aufenthalt von Kindern des Gebietes sowie der Allgemeinheit. Zu den hier zulässigen baulichen Anlagen zählen Spielgeräte sowie Sitz- und Ruhebereiche.

Die Festsetzung von Sportplatz und Kinderspielplatz dient der Bestandssicherung wohnungsnaher und freizeitbezogener Flächen und gewährleistet gesunde Wohnverhältnisse.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Grünplanerische Festsetzungen

Durch standortgerechte Baumpflanzungen im überwiegend bereits bebauten Baugebiet soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Allgemeinen Wohngebiet aber auch im Mischgebiet gewährleistet werden. So hat die Verdunstung der Blattflächen von Bäumen sowie die Kältestrahlung der kühlen Blattflächen bei sommerlicher Überwärmung zusätzlich einen Kühlungseffekt, der die klimatische Belastung der Bewohner mindert.

Darüber hinaus sind mit den Baumpflanzungen auch positive Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden.

9.2 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich unvermeidbare Beeinträchtigungen aus der Überbauung und Versiegelung durch die Gebäude und zugehörigen Stellplatzanlagen, Zufahrten, Weg- und Hofflächen. Damit geht ein dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen einher sowie Beeinträchtigungen des Versickerungsverhaltens von Niederschlagwasser. Zudem werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen überbaut. Weitere unvermeidbare Eingriffe ergeben sich für das Landschaftsbild.

Ein großer Teil des Plangebietes ist mit Ausnahme des Bereichs WA5 bereits bebaut und über einen rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Bei baulichen Maßnahmen in diesen Bereichen handelt es sich um einen Eingriff, der gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war, sodass durch den Bebauungsplan kein weiterer Ausgleich erforderlich wird. Dies betrifft jedoch nicht die im Bereich WA5 bislang festgesetzten privaten Grünflächen, die bisher als Garten genutzt wurden. Hier greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Im bislang noch wirksamen Teil des Ursprungsbebauungsplans von 1964 und dessen 1. Änderung von 1971 ist wegen der anzuwendenden BauNVO 1962 bzw. 1968 eine **Gesamtversiegelung** von 100 % zulässig. Im Bereich der 2. Änderung von 2012 wurde auf der Grundlage der BauNVO 1990 bereits die Gesamtversiegelung auf 80 % reduziert. Mit der aktuellen Planung ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet eine Gesamtversiegelung von 60 % und somit eine deutliche Reduzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Der Bebauungsplan leistet einen wirksamen Beitrag zum Erhalt der **natürlichen Bodenfunktionen**.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sollen bei der Gestaltung von Weg- und Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Solche Flächen werden nur hälftig bei der Ermittlung der zulässigen Gesamtversiegelung angerechnet.

Zum **Ausgleich** für die zusätzliche Wohnbebauung im Bereich WA5 und dem damit verbundenen Verlust von Nestern brütender Vogelarten und des Jagdgebietes der Zwergfledermaus wird auf einer Länge von ca. 80 m eine 5 m tiefe **Heckenpflanzung** südlich entlang der neu entstehenden Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Die Gehölzhecke stellt gleichzeitig einen natürlichen Ortsrand dar, der sich auch positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

9.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass durch die geplante Erweiterungsbebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände[2] ausgelöst werden.

Es gelten unmittelbar die **jahreszeitlichen Rodungsverbote**. Zum Schutz der Nester brütender Vögel dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden.

Mögliche Beeinträchtigungen von **gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten** können durch die beschriebenen Einschränkungen vermieden werden, Brutplatzverluste können innerhalb der Vorhabensfläche ausgeglichen werden. Mit großer Sicherheit ist im Baugebiet die streng geschützte **Zwergfledermaus** (Pipistrellus pipistrellus) anzutreffen. Bei dieser Art handelt es sich um eine synantrope Art, die vermutlich im bebauten Bereich vorkommt und dort in kleinste Ritzen in Gebäuden geht. Daher ist vor Beginn von Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter eine Überprüfung auf potentielle Quartiere der Zwergfledermaus und im Verdachtsfall ggf. eine Ausflugkontrolle vorzunehmen. Sollte sich herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an einem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

H. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	**88.149 qm**	**8,81 ha**	**100,0 %**
davon			
Allgemeines Wohngebiet	49.724 qm	4,97 ha	56,4 %
Mischgebiet	8.997 qm	0,90 ha	10,2 %
Öffentliche Grünfläche	13.726 qm	1,37 ha	15,6 %

[2] VGH BW, Urteil vom 18.04.2018, 5 S 2105/15:
Die in § 44 BNatSchG geregelten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände können die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans und damit seine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ausschließen.

Verkehrsflächen einschl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Fußwegen	15.702 qm	1,57 ha	17,8 %

I. Bodenordnung

Die Planungen erfolgen in einem bereits bebauten Bereich. Die Bebauung von bisher unbebauten Grundstücken in zweiter Reihe erfordert eine Grenzregelung. Eine Bodenordnung ist jedoch nicht erforderlich.

J. Altstandort

Beim Gelände der ehemaligen Kfz-Werkstatt an der Brühlfahrt 1 wurden im Jahr 2007 im Zuge von Bodenuntersuchungen organoleptische Auffälligkeiten im Untergrund (Mineralölverunreinigungen) festgestellt.

Weitergehende Erkundungsmaßnahmen wurden ab Juni 2011 durchgeführt. Im Bereich der Hallen konnten bei organoleptisch schwach auffälligen Bodenproben keine MKW oder AKW nachgewiesen werden. Im Bereich des Ölabscheiders ergab sich ein erhöhter AKW-Gehalt von 2,72 mg/ kg. Außerhalb des Kellers mit dem Heizöltank konnten keine organoleptischen Auffälligkeiten in Boden und Grundwasser festgestellt werden. Auch die Bodenplatte im Tankbereich wies keine Verunreinigungen auf.

Im Zuge der Untergrunderkundung und Bodensanierung wurden die vier verunreinigten Schadensbereiche wie Altöltank, Ölsammelgrube, Waschhalle und Ölabscheider vollständig ausgegraben und entfernt. Der Sanierungserfolg wurde mittels Freimessungsanalytik nachgewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen im Boden erforderlich.

Bei der Erkundung der Belastungssituation im Grundwasser wurden geringe Gehalte an PAK nachgewiesen. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser werden hierdurch jedoch nicht überschritten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Grundwasserpegel sind ordnungsgemäß zu verschließen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur in nachweislich unbelasteten Bereichen erfolgen.

Sollte es zukünftig zu einer Nutzungsänderung kommen, bei der eine höherwertige, sensible Nachnutzung (Wohnen als zulässige Nutzungsart im MI-Gebiet) angestrebt wird, ist eine erneute bodenschutzrechtliche Prüfung und Bewertung nach den Bodenschutzgesetzen durchzuführen.

Auch bei sanierten Altstandorten und Altablagerungen besteht grundsätzlich ein Restrisiko für lokale, bislang nicht erkannte Belastungen des Bodens und des Grundwassers. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher nicht ausgeschlossen, dass weitere, bislang nicht erkannte schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten.

Eine Kennzeichnung dieses Standortes im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da derzeit infolge der Bodensanierung keine Belastung mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen i. S. v. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorliegt.

Unter Hinweisen wird auf die Erforderlichkeit einer erneuten bodenschutzrechtlichen Prüfung und Bewertung bei sensiblen Nachfolgenutzungen hingewiesen.
Beim Gelände der ehemaligen Kfz-Werkstatt an der Brühlfahrt 1 wurden im Jahr 2007 im Zuge von Bodenuntersuchungen organoleptische Auffälligkeiten im Untergrund (Mineralölverunreinigungen) festgestellt.

Weitergehende Erkundungsmaßnahmen wurden ab Juni 2011 durchgeführt. Im Bereich der Hallen konnten bei organoleptisch schwach auffälligen Bodenproben keine MKW oder AKW nachgewiesen werden. Im Bereich des Ölabscheiders ergab sich ein erhöhter AKW-Gehalt von 2,72 mg/ kg. Außerhalb des Kellers mit dem Heizöltank konnten keine organoleptischen Auffälligkeiten in Boden und Grundwasser festgestellt werden. Auch die Bodenplatte im Tankbereich wies keine Verunreinigungen auf.

K. Schalltechnische Situation

Bei der geplanten Abstufung der L509 zur Gemeindestraße ist aufgrund der Umleitungseffekte über die L509neu von einer geringeren Verkehrsbelastung und -lärmentwicklung auszugehen. Durch diese Planung soll eine Verbesserung der Verkehrssituation erzeugt werden.

Im Zuge eines Antrages auf Tempo-30-Zonen erfolgen Lärmmessungen auch in der Germersheimer Straße. Mit Ergebnissen ist Ende des Jahres 2018 zu rechnen. Danach kann die derzeitige Lärmbelastung besser abgeschätzt werden.

BEGRÜNDUNG (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Das Plangebiet in Ortsrandlage ist weitgehend bebaut und die öffentlichen Grünflächen sind hergestellt. Es sind charakteristische Baustrukturen aus den 1960er Jahren erkennbar, die es zu erhalten gilt. Die prägenden I½-geschossigen Siedlungshäuser mit steil geneigten Satteldächern sind markant gruppiert und über die Jahre kaum in ihrem Aussehen verändert worden. Aber auch Neubauten bzw. komplett sanierte Gebäude bedienen sich dieser Formensprache. Diese Bereiche gilt es zu erhalten, da sie identitätsstiftend sind und ein architektonisches Zeitzeugnis darstellen. Die Gebäude haben einen Kniestock, der es ermöglicht auch das Obergeschoss, in Kombination mit den zulässigen Dachaufbauten, für Wohnzwecke zu nutzen.

Zweigeschossige Zweifamilienhäuser mit flach geneigten Satteldächern und teilweise ausgebautem Dach enthalten Ausbaupotential. Sie sind ebenfalls prägend für das Baugebiet.

Dreigeschossige Wohngebäude mit deutlich mehr als zwei Wohneinheiten weisen flach geneigte Dächer auf und heben sich aufgrund der Dichte von der übrigen Bebauung ab. Mit ihren fensterlosen Giebelfassaden entsprechen sie der architektonischen Formensprache der 1960er Jahre. Die notwendigen Stellplätze werden in Sammelanlagen nachgewiesen.

Südlich des Baugebietes schließen Dauerkleingärten an und nach Osten der Sportplatz. Der Ortsrand ist somit eingegrünt.

Bei den bestehenden öffentlichen Straßen überwiegt eindeutig die verkehrliche Funktion; entsprechend gering fällt die Aufenthaltsqualität aus. Das abgestufte Erschließungssystem bietet aber durchaus Möglichkeiten für Aufenthalte, was insbesondere für junge Familien von Bedeutung ist. In diesem Zusammenhang kommt auch den Vorzonen - Bereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze/ - linie und der Straßenbegrenzungslinie - eine besondere Bedeutung als halböffentlicher Bereich zu.

1. Dächer

Die Wohngebäude im Plangebiet weisen Sattel- und Walmdächer unterschiedlicher Dachneigung auf. Vereinzelt sind Photovoltaik-Anlagen installiert, ebenso Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Materialien in Rottönen bis hin zu Anthrazit eingedeckt.

Die Dächer der Gewerbebauten weisen sowohl Sattel- als auch Flachdächer auf. Auf dem bestehenden Dach sind Photovoltaikanlagen installiert, auf eine Dachbegrünung wurde verzichtet.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erlauben (abhängig von der Geschossigkeit) Sattel- , Zelt- und Krüppelwalmdächer mit unterschiedlicher Dachneigung. Unter Einhaltung bestimmter Außenmaße sind auch Dachaufbauten zulässig; die Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel und Nebengiebel müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Hierbei wird Bezug genommen auf die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die tatsächlich entstandene Dachlandschaft. Ferner soll durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten eine Erweiterung des Wohnraumangebotes ermöglicht werden.

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind zudem begrünte Flachdächer zulässig. Von den Hauptgebäuden abgerückte Nebengebäude und Garagen sind auch als begrünte Flachdachbauten zulässig.
Auf allen Dächern sind Solarenergiegewinnungslagen zulässig.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Ein typisches Gestaltelement der Bebauung der 1960-er Jahre sind die begrünten Vorgärten. Diese halböffentlichen Bereiche zur Straße hin sollen auch künftig erhalten und daher frei von Nebenanlagen und Garagen bleiben. Sie sind zu begrünen.

3. Werbeanlagen im Mischgebiet MI1 und MI2

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der L 509 und gleichzeitig im Ortsein-/ Ausfahrtbereich wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen hinsichtlich Anordnung und Ausmaß begrenzt.

4. Einfriedungen

Die Vorgärten entlang der Straßen sind überwiegend durch halbhohe Mauern und Zäune zur Straße hin eingefriedet, sodass Blickbeziehungen zwischen öffentlichem und privatem Bereich gegeben sind. Insgesamt ist eine Großzahl der bestehenden Baugrundstücke zu allen Seiten eingefriedet. Zur L 509 hin erfolgt durch ca. 2 m Einfriedungen eine optische Abschirmung.

Um auch künftig den halb-öffentlichen Charakter der privaten Vorzonen entlang der Straßenflächen zu erhalten, soll die Einsehbarkeit gewährleistet werden. Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen als Hecke sind unzulässig, da die zulässige Höhe auf Dauer nur schwer einzuhalten ist. Ansonsten ist die Höhe der Einfriedungen nicht geregelt.

Größere Teile des Wohngebietes sind als Wohn- bzw. Nutzgärten mit durchlässigen Einfriedungen angelegt. Dieser offene Charakter ermöglicht ein gemeinschaftliches Miteinander sowie ein durchgrüntes großzügiges Erscheinungsbild und trägt somit zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Auch künftig soll diese Durchlässigkeit, die das Gebiet prägt, erhalten werden. In der Folge sind an den verbleibenden Grundstücksgrenzen abseits der Erschließungsstraße und Gehwege nur Einfriedungen als Zäune mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50 % zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig, da hierdurch das gemeinschaftlich erlebte Grün der Privatgärten verloren geht. Stacheldrahtzäune sind auch aus Sicherheitsgründen unzulässig.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Im ländlich geprägten Offenbach ist mangels ausreichender ÖPNV-Anbindung mit einem erhöhten Motorisierungsgrad der Haushalte zu rechnen. Um im öffentlichen Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder, Jugendliche und Senioren zu erzielen wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs möglichst auf Privatgrundstücken angestrebt. Daher sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

Landau, 30.01. 2019

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann

Teil II: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Offenbach hat am 01.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Fußballplatz“, Aufhebung des Bebauungsplans „Im Ring, Im Pfeiff, Am Fußballplatz“ beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2018; Frist bis 16.04.2018 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 12 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden eingegangen, davon 7 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 23.03.2018 bis 23.04.2018 wurden die Planunterlagen im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung verwiesen. Es sind 3 Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen für das weitere Verfahren eingegangen.

Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Nach der vom Gemeinderat am 21.06.2018 beschlossenen Abwägung wurde den abgegebenen Stellungnahmen teilweise entsprochen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Offenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sind erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 20.11.2018; Frist 07.01.2019 die Planunterlagen zugesandt und um Stellungnahme gebeten. Es sind 7 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, davon 5 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 30.11.2018 bis 07.01.2019 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt.

Teil III: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist wegen überschneidender Inhalte mit dem Fachbeitrag Naturschutz separat der Begründung beigefügt.