OFFENBACH AN DER QUEICH

BEBAUUNGSPLAN
„NIEDERGASSE“
1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG NACH § 9 ABS. 8 BAUGB

FASSUNG ZUR OFFENLAGE

Satzungsfassung

BBP

Bachtler Böhme + Partner | Bruchstraße 5 | 67655 Kaiserslautern | 0631/36158-0

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG:

Mit der ersten Änderung des Bebauungplanes möchte die Gemeinde Offenbach die bisher nicht eindeutigen Ausführungsanwendungen zur Höhe baulicher Anlagen, insbesondere für Dachaufbauten sowie Vor- und Rücksprünge an den Gebäuden regeln.

Dies betrifft auch die Ausführung der Dachneigung bei Dachaufbauten und bedachten Gebäudevor- und rücksprüngen.

Die festgesetzten Angaben sollen sich zukünftig nur auf das Hauptgebäude beziehen. Bei den Dachaufbauten und Vor- und Rücksprüngen an Gebäuden sollen die Bauleute eine breitere Gestaltungsfreiheit als bisher erhalten.

Eine maßstabsfremde Bebauung und somit eine Verunstaltung des Ortsbildes sind nicht zu befürchten.

BEGRÜNDUNG (URSPRUNGSFASSUNG)

1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

In der Gemeinde Offenbach an der Queich besteht eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen, nicht nur in den derzeit in der Entwicklung befindlichen Neubaugebieten am Ortsrand, sondern insbesondere auch innerhalb der zentralen Bereiche der gewachsenen Ortslage. In diesem Zusammenhang werden vermehrt Bauanträge für die hintere Zone der Niedergasse in Richtung Brühlgraben gestellt.

Die Gemeinde Offenbach an der Queich unterstützt diese Entwicklung, da somit die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort gestärkt wird und dies mit den kommunalen Planungsabsichten übereinstimmt.

Mit diesem Bebauungsplan will die Gemeinde generelle Regelungen treffen, die eine bauliche Erweiterung im Bestand (Dorfgebiet) ermöglicht.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 29.06.2010. Beauftragt mit der Aufstellung wurde das Büro Bachtler, Böhme + Partner, Kaiserslautern.

In der Sitzung am 02. Februar 2011 hat der Gemeinderat den Geltungsbereich des Bebauungsplan nach Westen um die Parzellen: 228, 229/2, 229/3, 229/5, 223 und 224 erweitert. In der neuen Planfassung ist die Erweiterung dargestellt.

2. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 30 Abs. 3 BauGB

Auf Grund der Bestandssituation, im Wesentlichen geprägt durch eine „Haus-Hof-Bauweise“ an der Niedergasse, der kleinteiligen Grundstückssituation und den individuellen Bauwünschen erscheint es der Gemeinde für schwierig, klare und eindeutige Festsetzungen für das Bauen in diesem Quartier festzulegen. Sie hält es deshalb für zielführender, mit diesem „einfachen Bebauungsplan“ generelle Grundregelungen zur Steuerung der Gebietsentwicklung zu treffen und die Zulässigkeit von Vorhaben für

die in diesem Bebauungsplan nicht geregelten Inhalte im Einzelfall nach § 34 BauNVO zu beurteilen und zu genehmigen.

3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4. Grundlagen

4.1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Der Auszug aus der Liegenschaftskarte im Vektorformat des Vermessungs- und Katasteramtes Landau / Pfalz

4.2 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die Gemeinde Offenbach an der Queich ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Landkreis Südliche Weinstraße, im Südteil der Region Rheinpfalz.

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet des Bebauungsplans „Niedergasse“ befindet sich im historischen südöstlichen Teil des Ortskerns.

Es wird im Norden von der Niedergasse und im Süden vom Brühlgraben begrenzt. Im Osten (Niedergasse Nr. 82) und Westen (Niedergase Nr. 52) begrenzen bebaute Grundstücke das Plangebiet, wobei im rückwärtigen Bereich der benachbarten Grundstücke bereits eine Bebauung vorhanden ist.

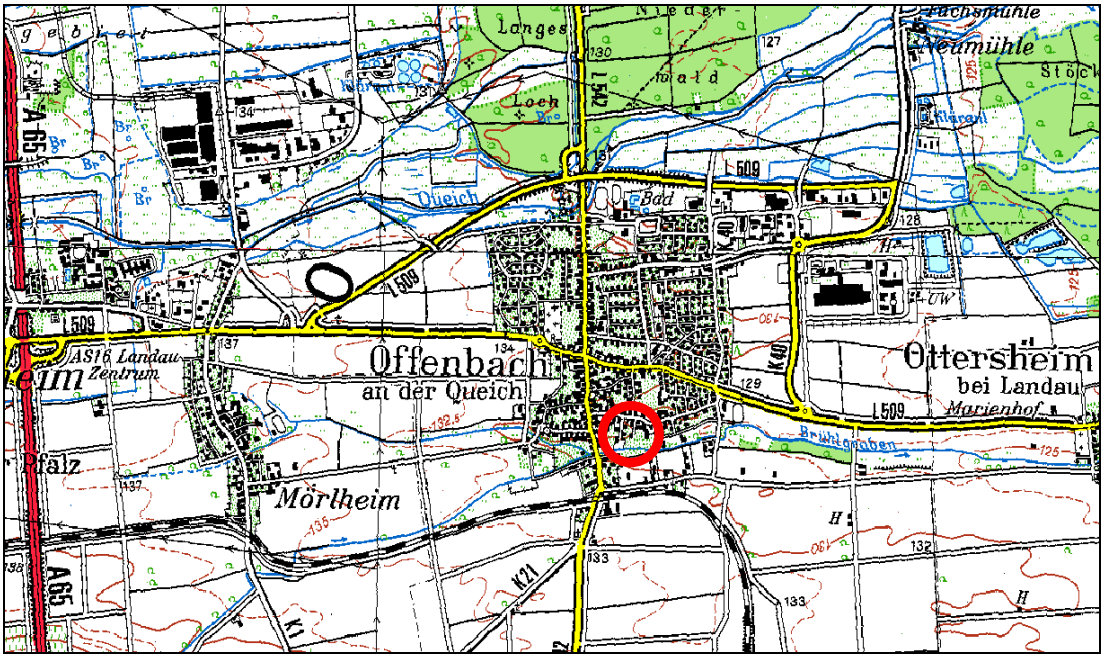


Abb. 1: Lage des Plangebiets | Quelle: TK 50, Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches einschließlich aller Parzellennummern des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,80 ha.

4.3 Ausgangssituation im Plangebiet / Zielsetzung der Planung

Entlang der historischen Ortskernstraße „Niedergasse“ ist die regionaltypische „Haus-Hof-Bauweise“ anzutreffen. Diese erste Bauzone ist in ihren Grundzügen bis auf wenige Ausnahmen (Abriss des Vorderhauses) noch erhalten. Die „Querhäuser“ dieser Bauweise, ehemals als landwirtschaftliche Bauten genutzt, sind noch vorhanden und zumeist zu Wohnzwecken umgebaut worden.

Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, diesen historischen Bebauungstypus zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Teilweise ist die landwirtschaftliche Nutzung (Nebenerwerbsstellen) noch vorhanden, insbesondere in Verbindung mit den großen Freiflächen (Gärten) nach Süden zum Brühlgraben.

Einzelne Wohnbauvorhaben wurden quasi in „dritter Reihe“ in die o.a. Grün- / Freiraumzone mit entsprechendem Abstand zu den Quergebäuden umgesetzt.

Diese unterschiedlichen Nutzungsansprüche sollen mit einer künftigen Gebietsentwicklung auch ohne eine Grundstücksumlegung im Dorfgebiet möglich sein. Grundregelungen dazu sollen mit diesem einfachen Bebauungsplan festgeschrieben werden. Die Detailausführung ist im Einzelfall, für die in diesem Bebauungsplan nicht geregelten Belange nach § 34 BauNVO zu prüfen und zu genehmigen.

Den südlichen Abschluss der Freiraum / Grünzone bildet der Brühlgraben. Seine Uferbereiche sind teils bewachsen. Der fast annähernd gradlinige Bachverlauf soll zukünftig „renaturiert“ werden. Als Grundvorsetzung hierzu wird eine 10m breite Zone entlang des Baches grünordnerisch gewidmet.

Die vorhandene Grün- und Freizone soll großzügig als solche erhalten bleiben und wird als private Grünfläche mit der Widmung als Dauerkleingärten ausgewiesen. Das Aufstellen von Gartenhäusern/Lauben wird geregelt.

4.4 Infrastruktur | Erschließung | Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Gebiets erfolgt über die Niedergasse. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen / Kanäle sind hier vorhanden. Die Erschließung der rückwärtigen „Bauzone“ erfolgt über die einzelnen Grundstücke zur Niedergasse ebenso der Anschluss an die Infrastrukturen / Leitungen.

Niederschlagswasser

Nach Aussagen der Verbandsgemeindewerke kann auf Grund mangelnder Kapazitäten kein zusätzliches Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation der Niedergasse eingeleitet werden. Deshalb wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten ist. Dies sollte mittels Zisternen erfolgen, deren Überlauf in Richtung Brühlgraben erfolgen kann.

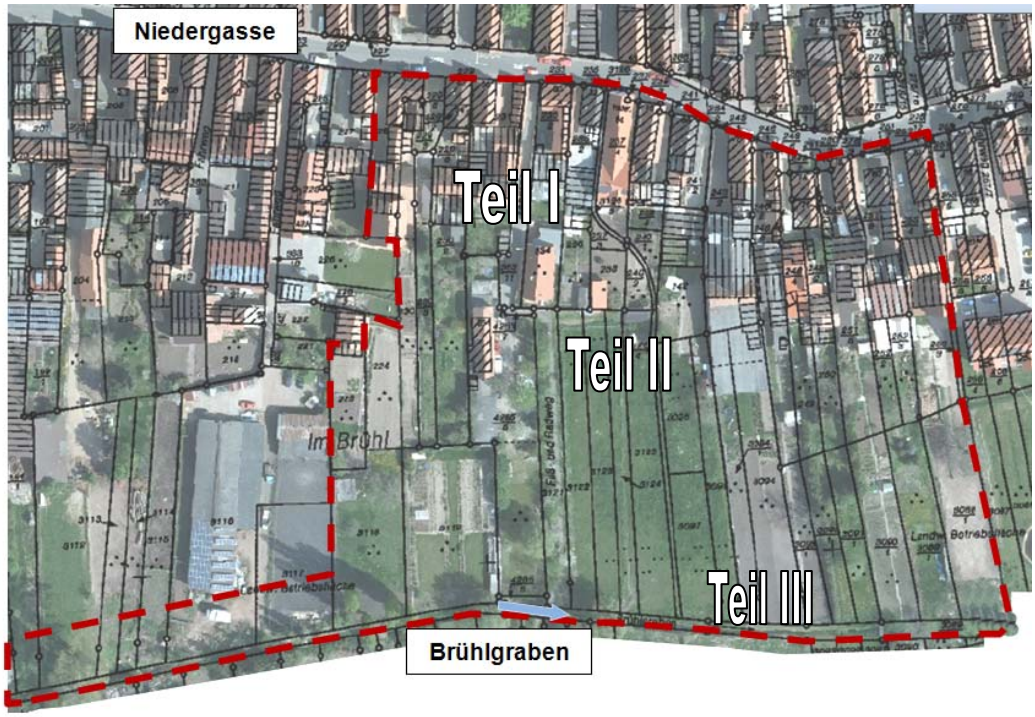
4.5 Belange von Natur und Landschaft | Umweltprüfung

Bestandssituation:

Das Plangebiet liegt an der südlichen Ortslage von Offenbach / Queich. Es wird im Norden begrenzt durch die Niedergasse und im Süden durch den Brühlgraben. Im Westen und im Osten schließt sich ein Dorfgebiet mit überwiegend Wohnbebauung an. Das Gebiet wird von einer in Nord-Südrichtung verlaufenden Rad- und Fußwegeverbindung durchquert. Dieser ist befestigt und wird mit einer Allee aus Obstbäumen eingerahmt.

Der Planungsbereich kann in drei Teilflächen unterschieden werden.

1. Teil I: dichte bebaute Zeile entlang der Niedergasse. Die Grundstücke sind sehr schmal. Die Wohn- und Nebengebäude sind Nord-Süd ausgerichtet. Der Bereich ist nahezu flächendeckend versiegelt.
2. Teil II: rückwärtiger Bereich der überwiegenden Wohnbebauung mit Nebengebäuden, befestigten Hofflächen, intensiven Gartenflächen (Freizeit- und Nutzgärten), Grabeland, Tierhaltung mit teilweise Weidenutzung.
3. Teil III: Brühlgraben mit teilweise bachbegleitenden Gehölzen.

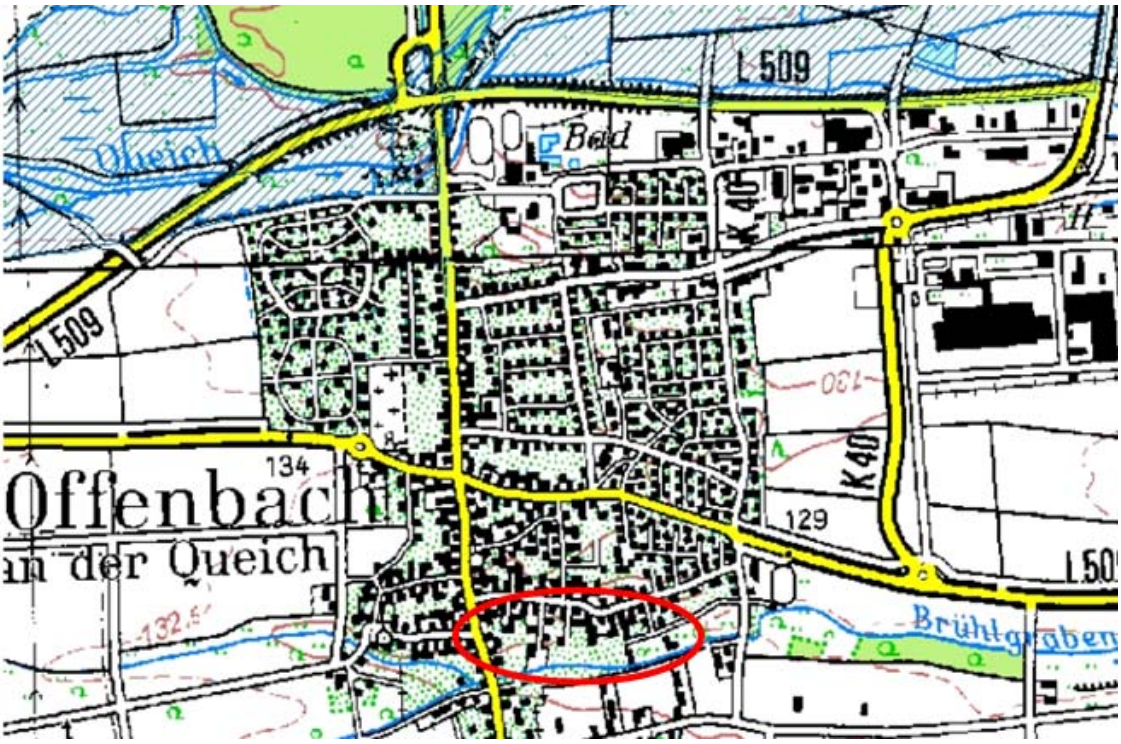


Der Brühlgraben mündet bei Knittelsheim in den Altbach, der wiederum bei Bellheim in den Spiegelbach mündet, welcher wiederum bei Sondernheim in den Altrhein mündet.

Schutzgebietsausweisungen

Wasserschutzgebiete: keine

Überschwemmungsgebiete: Für den Brühlgraben liegen keine amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsflächen vor.



Auszug aus /www.geoportal-wasser.rlp.de

Naturschutzgebiet: keine

Naturdenkmal: keine

Landschaftsschutzgebiet: keins

Natura 2000 Gebiete: keine

Schutzwürdig Biotope: keine

Landespflegerische Bewertung:

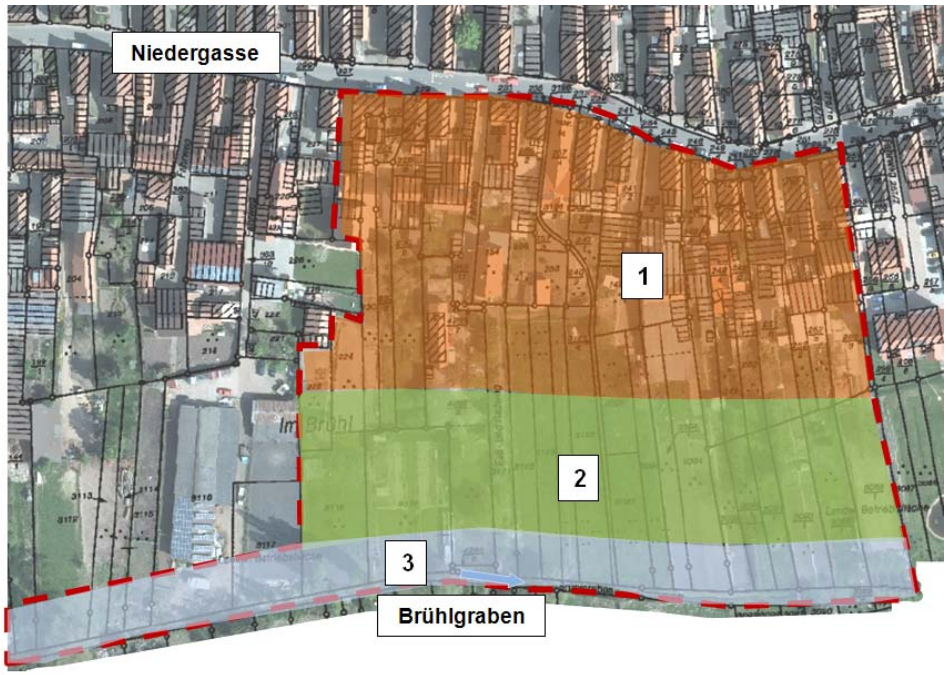
Das Plangebiet zeichnet sich durch die siedlungsrandtypischen Nutzungen aus. Es bestehen strukturierte Biotope unterschiedlicher Nutzungsintensität. Durch die unmittelbare Siedlungsnähe ist der Planbereich jedoch recht gestört. Andererseits bestehen jedoch auch Biotopstrukturen in Form von Gehölzen und Gebäuden mit Unterschlupfmöglichkeiten für Tierarten wie Vögel und Fledermäusen.

Der Brühlgraben ist als biotopvernetzendes Element von besonderer landespflegerischer Bedeutung und birgt noch ein hohes landespflegerisches Entwicklungspotential.

Landespflegerisches Zielkonzept:

Das vorrangige Ziel ist der Erhalt des landschaftstypischen Siedlungsrandes in seiner Staffelung der Nutzungsstrukturen zum Brühlgraben hin.

1. Siedlungsfläche mit verdichteter Bebauung, Nebenanlagen
2. Grünfläche mit Gärten (Nutz- und Freizeitgärten, Grabeland), Beschränkung baulicher Anlagen auf Gartenhäuser mit nicht mehr als 30 m³ umbauten Raum pro Grundstück.
3. Brühlgraben als biotopvernetzendes lineares Element mit einem mind. 10 m breiten naturnahen Vegetationsstreifen



5. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich, der am 08.08.1995 genehmigt wurde, ist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches als Mischbaufläche dargestellt. Da die Festsetzung als „Dorfgebiet - MD“ erfolgt, ist dieser Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Fachplanerische Restriktionen

Im Widerspruch stehende Erkenntnisse oder Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung und Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

6. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung bestätigt den tatsächlichen Nutzungsmix, von Wohnen, Handwerk und Gewerbe, Dienstleistungen, Handel und auch der Kleintierhaltung. In der Nachbarschaft sind noch aktive landwirtschaftliche Anwesen vorhanden.

Allgemein zulässig sind die im Vordergrund stehende „Wohnnutzung“ sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.
Aber auch die „klassischen“ Nutzungsmerkmale eines Dorfgebietes, wie

- Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

sind in diesem Bereich anzutreffen und sollen weiterhin Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten haben und werden deshalb auch als allgemein zulässig festgesetzt.

Eine untergeordnete Bedeutung spielen folgende Nutzungen:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sie sollen als Ausnahmen möglich sein. Der Gemeinderat hält sich hier die Einzelfallbewertung eines Vorhabens vor.

Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden insbesondere wegen ihres Flächenverbrauchs bzw.

wegen ihres Störgrades (Lärm) als nicht verträglich mit den o.a. Nutzungen angesehen und sind deshalb ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet verträglicher anzuordnen und dort auch entsprechend zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Festsetzungen zur baulichen Höhe

Die Gemeinde verzichtet mit diesem „einfachen Bebauungsplan“ bewusst auf die Festsetzungen einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl.

Die Beurteilung von Vorhaben wird als Einzelfallbetrachtung nach § 34 BauGB als zielführender angesehen.

Geregelt wird mit diesem einfachen Bebauungsplan lediglich die Geschossigkeit. Wobei drei Vollgeschosse festgesetzt werden, aber auf Grund der ebenfalls festgesetzten maximalen Traufhöhe von 7,00m nur zwei Vollgeschosse im aufrechten Mauerwerk und das dritte Vollgeschoss als im Dachgeschoss liegend ausführbar sind.

Somit ist für die Gemeinde Offenbach gewährleistet, das bzgl. der Höhenentwicklung nur Gebäude entstehen, die sich in die „Höhenlandschaft“ des Ortsbildes integrieren.

Neben der Geschossigkeit werden auch Werte für die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe eines Gebäudes festgesetzt.

Beide Regelungen leiten sich aus der tatsächlichen baulichen Situation im Bestand bzw. im benachbarten Umfeld ab und sollen den dörflichen Charakter des Ortskern bewahren.

6.3 Bauweise / überbaubare Flächen

Dieser einfache Bebauungsplan beinhaltet eine flächenmäßige Grundfestsetzung zur überbaubaren Fläche, die mit einer Baugrenze dargestellt ist.

Die Nord-Süd-Ausdehnung orientiert sind am historischen Ortsgrundriss bzw. an den vorhandenen Gebäuden und Bautiefen in direkter Nachbarschaft.

Die Lage einzelner Gebäude (Vorhaben) wird gemäß § 34 im Einzelfall bewertet.

6.4 Private Grünflächen -Dauerkleingärten

Die freie Ortsrandzone zwischen dem überbaubaren Bereich und dem Brühlgraben im Süden wird entsprechend seiner heutigen Nutzung, die auch weiterhin Bestand haben soll, als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Diese Festsetzung regelt und sichert die heutige „Dorfgebietssituation“ mit dem Erhalt von Freiflächen (Gartenflächen) am historischen Ortsrand.

Damit in diesem Gebietsteil der freie Offenlandcharakter gesichert bleibt und nicht durch zu viele kleine Nebengebäude (Lauben, Schuppen etc.) negiert wird, erfolgt die Festsetzung, dass pro Grundstück nur ein „Kleingebäude“ bis 30 cbm Bauvolumen errichtet werden darf.

6.5 Erschließung - Fahrstraße / Rad-/Fußweg

Die Grunderschließung des Gebietes ist über die Niedergasse gesichert. Die im Bestand vorhandene Gasse zur Erschließung der Grundstücke Niedergasse 58, 60 und 60a (Mischfunktion: Fahren - Laufen), die weiter als Fuß- und Radweg in Richtung Brühlgraben verläuft wird als solche Erschließungsachse mit ihrer Bestandsprägung

festgesetzt und gesichert. Ebenso die erhaltenswerte und prägende „alleeartige“ Bepflanzung im südlichen Abschnitt des Weges.

6.6 Landespflegerische Maßnahmen

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz 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.

Für das Plangebiet werden folgende landespflegerischen Festsetzungen getroffen:

M1: Erhalt, Schutz und Entwicklung eines bachbegleitenden naturnahen Vegetationsstreifens entlang des Brühlgrabens

Auf einer Breite von 10 m entlang des Brühlgrabens ist ein naturnaher Vegetationsstreifen zu entwickeln; Gehölze im Bestand sind zu erhalten. Der Streifen ist von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten. Die Vegetation ist über eine weitestgehend freie Sukzession zu entwickeln. Soweit als möglich sind Pflegemaßnahmen zu unterlassen, sofern nicht Rückschnittmaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich werden. Diese sind nur in der Vegetationsruhe in den Monaten Oktober bis Februar zulässig. Ziel ist ein dichter Vegetationsstreifen mit standortgerechten Gehölzen und einer Hochstaudenflur.

M2: Erhalt und Schutz der wegbegleitenden Obstbaumallee

Die den Rad-/ Fußweg begleitende Obstbaumallee ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Ortsbild

- Bodenhaushalt: Die Verdichtung der Bebauung wird im bereits stark vorbelasteten Bereich mit der Überplanung ermöglicht. Daher kommt es hier lediglich zu einer geringfügigen Mehrversiegelung. Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind hier als nicht erheblich einzustufen. Zudem wird mit den Festsetzungen am Brühlgraben zur Entwicklung eines bachbegleitenden Vegetationsstreifens der Bodenhaushalt mit der dauerhaften Vegetationsdecke positiv beeinflusst.
- Wasserhaushalt: Hier gilt Gleiches wie unter dem Punkt „Bodenhaushalt“ genannt. Die Schaffung eines bachbegleitenden Vegetationsstreifens wirkt sich auch positiv auf den Wasserhaushalt aus.
- Lufthaushalt: Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird langfristig gewährleistet, dass im Bereich des Brühlgrabens keine weiteren baulichen Anlagen entstehen. Somit wird die kleinklimatische Funktion als Frischluftentstehungsgebiet nicht beeinträchtigt wird.
- Arten- und Biotopschutz: Mit der Planung ergibt sich die Sicherung der bestehenden Nutzungen und Gewährleistung eines ausreichend breiten Streifens entlang des Brühlgrabens zur Entwicklung ökologisch wirksamer Biotopstrukturen.
- Orts- und Landschaftsbild: Mit der Zonierung der Nutzungen wird die historisch bedingte Ortsrandsituation erhalten und eine Ausdehnung des bebauten Siedlungsrands verhindert. Weiter wird mit dem Uferrandstreifen der Verlauf des Brühlgrabens auch optisch verstärkt.

Zusammenfassung und Fazit

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine sowohl städtebaulich als auch landespflegerisch sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar. Mit der Festlegung gestufter Nutzungszonen und der Sicherung eines breiten natürlichen Vernetzungsstreifens entlang des Brühlgrabens wird den landespflegerischen Zielvorstellungen im vollen Umfange Rechnung getragen. Die Planung kann als umweltverträglich eingestuft werden.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausgestaltung und die städtebauliche Wirkung von Gebäuden soll im Rahmen der Einzelbetrachtung der Vorhaben (gem. § 34 BauGB) erfolgen.

Dennoch ist es Planungswille der Gemeinde, in diesem einfachen Bebauungsplan die Dachform, die Dachneigung und die rote bis rotbraune Farbe der Dacheindeckung festzulegen.

Mit beiden Regelungen wird die für den Ortskern typische Bestandssituation für die weitere Entwicklung und Anwendung als ein Grundmerkmal des Bauens in diesem Quartier festgesetzt.

6.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nach Aussagen der Verbandsgemeindewerke kann auf Grund mangelnder Kapazitäten kein zusätzliches Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation der Niedergasse eingeleitet werden. Deshalb wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten ist. Dies sollte mittels Zisternen erfolgen, deren Überlauf in Richtung Brühlgraben erfolgen kann.

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Offenbach an der Queich

durch
BBP – Stadtplanung | Landschaftsplanung

Kaiserslautern/bö