

Gemeinde Offenbach an der Queich

Bebauungsplan "West I", 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung 24.11.2017

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46 www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de



070BQ17022

Gemeinde Offenbach an der Queich Bebauungsplan "West I", 2. Änderung

Inhaltsverzeichnis

| Inhalt | sverze | eichnis | . 1 | |
|----------------|--|-------------------------------------|-----|--|
| Vorbemerkungen | | | | |
| 1 | Erfor | dernis und Ziel des Bebauungsplanes | . 3 | |
| 2 | Derzeitiges Planungsrecht und Art des Verfahrens | | | |
| 3 | Lage und Größe des Plangebietes | | | |
| 4 | Bestand | | | |
| 5 | Städtebauliches Konzept | | | |
| 6 | Übergeordnete Planungen | | | |
| 7 | Schutzvorschriften und Restriktionen | | | |
| | 7.1 | Schutzgebiete | . 6 | |
| | 7.2 | Hochwasserschutz | . 6 | |
| | 7.3 | Denkmalschutz | . 6 | |
| | 7.4 | Altlasten | . 6 | |
| 8 | Beschreibung der Umweltauswirkungen | | . 7 | |
| 9 | Planungsrechtliche Festsetzungen | | | |
| 10 | Örtliche Bauvorschriften | | | |
| 11 | Städtebauliche Kenngrößen | | | |



Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBI. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBI. S. 583)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBI. S. 21)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- 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)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.



1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan "West I" wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine große Siedlungserweiterung am westlichen Ortsrand von Offenbach geschaffen. Der Bebauungsplan sah ein Wohngebiet mit ca. zehn Hektar vor, welches vornehmlich mit Einfamilienhäusern, aber auch Doppel- und einigen Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollte. Der Bebauungsplan erlangte 1982 Rechtsgültigkeit und wurde 2005 geringfügig geändert. Südlich an das Plangebiet anschließend wurde wenige Jahre später der Bebauungsplan "West II" als Fortsetzung des Baugebietes aufgestellt.

Das Plangebiet ist inzwischen voll erschlossen und vollständig überbaut. Baulücken sind nicht vorhanden.

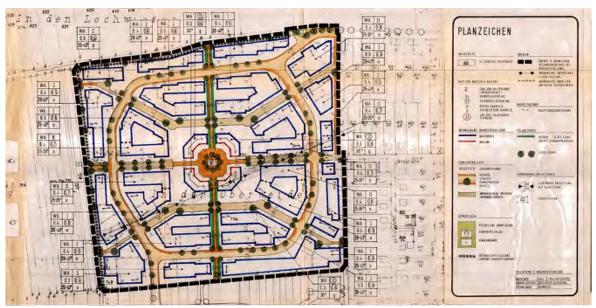


Bild 1: Bebauungsplan "West I", 1982

Dem damaligen städtebaulichen Leitgedanken entsprechend sah der Bebauungsplan ein unregelmäßiges Straßensystem mit einer Ringstraße, Stichstraßen, einem zentralen Platz sowie einem Fußwegenetz vor. Die Bebauung sollte in aufgelockerter Form erfolgen. Durch die Straßenführung ergeben sich teilweise recht große Grundstücke, die lediglich mit einem Wohngebäude überbaut sind und aus diesem Grund über sehr großzügige Gartenflächen verfügen.

Der Gemeinde liegt die Anfrage für eine Nachverdichtung auf einem solchen Grundstück vor. Dabei soll das bestehende Wohnhaus um ein weiteres Wohngebäude ergänzt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster lassen eine solche Bebauung allerdings nicht zu, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Seitens der Gemeinde wird das Vorhaben als sinnvolle Nachverdichtung eingestuft, Beeinträchtigungen der ursprünglichen städtebaulichen Idee werden dabei nicht erkannt.

Im Zuge der Änderung erfolgt eine komplette Digitalisierung des bisher nur analog vorliegenden Planes auf Grundlage des aktuellen Katasters. Hierdurch ergeben sich geringfügige Verschiebungen und Anpassungen, die jedoch nicht erheblich sind. Die textlichen Festsetzungen sollen inhaltlich nicht verändert werden, werden jedoch zum besseren Verständnis umformuliert und an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst.



2 Derzeitiges Planungsrecht und Art des Verfahrens

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "West I", kann ausschließlich aufgrund des Baufensterzuschnittes nicht bebaut werden. Die Änderung wird daher als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a durchgeführt.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes bleibt der Geltungsbereich unverändert, es erfolgt lediglich eine Anpassung an das aktuelle Kataster. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,84 ha. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 731/4 und hat eine Fläche von ca. 0,1 ha.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich, Änderungsbereich rot markiert

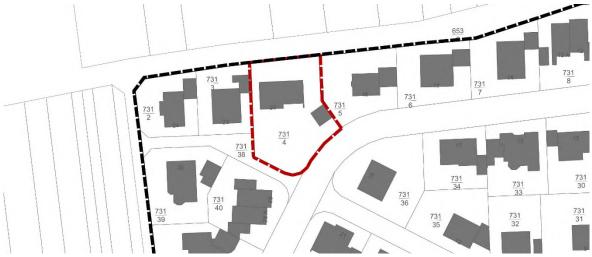


Bild 3: Änderungsbereich



4 Bestand

Das Wohngebiet ist voll erschlossen, die Grundstücke vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Im Bereich der vorliegenden Änderung besteht ein Grundstück mit ca. 990 m², welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Der südliche Teil des Grundstücks fungiert als Garten bzw. als Zufahrt.



Bild 4: Luftbild mit Änderungsbereich



Bild 5: Blick von Süden

5 Städtebauliches Konzept

Das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück soll durch ein weiteres Wohngebäude ergänzt werden. Dieses soll sich bezüglich seiner Kubatur in die Umgebung einfügen. Die verkehrliche Erschließung ist über den Queichtalring gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend dem übrigen Wohngebiet über die bestehende Infrastruktur.



6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

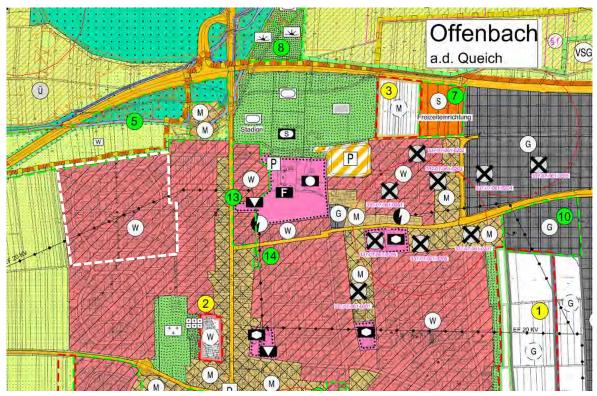


Bild 6: Flächennutzungsplan der VG Offenbach/Queich, Ausschnitt Offenbach

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Durch die Änderung sind keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Biotope betroffen.

7.2 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100})

7.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

7.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.



8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Änderung wird der bisherige Gartenbereich eines großzügig geschnittenen Wohngrundstückes für eine Bebauung mit einem zusätzlichen Wohngebäude geöffnet. Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich nicht, die entfallenden Freiflächen bestehen aus Rasen oder Zufahrten. Artenschutzrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden gegenüber der bisher rechtsgültigen Fassung inhaltlich nicht verändert. Teilweise erfolgt zur Klarstellung eine Umformulierung.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden gegenüber der bisher rechtsgültigen Fassung inhaltlich nicht verändert. Teilweise erfolgt zur Klarstellung eine Umformulierung.

11 Städtebauliche Kenngrößen

| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 9,84 ha | 100,0 % |
|------------------------------------|---------|---------|
| hiervon Änderungsbereich | 0,10 ha | |
| Baufläche | 7,96 ha | 80,9 % |
| Öffentliche Grünflächen | 0,05 ha | 0,5 % |
| Verkehrsflächen | 1,83 ha | 18,6 % |