



Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

Bebauungsplan
„Südliche Brühlfahrt“

- Begründung

ENTWURF

31.01.2019

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

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	4
A. GELTUNGSBEREICH.....	4
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE.....	5
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.....	7
E. VERFAHREN.....	7
F. VERKEHRLICHE ANBINDUNG	8
G. VER- UND ENTSORGUNG.....	8
H. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
1. Art der baulichen Nutzung	8
3. Maß der baulichen Nutzung	8
5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
9. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden	10
10. Grünflächen.....	10
I. FLÄCHENBILANZ	12
J. BODENORDNUNG	12
BEGRÜNDUNG (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	13
1. Dächer.....	13
2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	13
3. Einfriedungen	13
4. Zahl der notwendigen Stellplätze	14
TEIL II: VERFAHREN	15
QUELLENANGABEN	16

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. 0,49 ha große Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Offenbach und wird wie folgt begrenzt:

- nach Norden durch den Bebauungsplan „Am Fußballplatz“,
- nach Osten durch Kleingärten,
- nach Süden durch einen Wirtschaftsweg, landwirtschaftliche Flächen und den Brühlgraben,
- nach Westen durch Kleingärten.

Der Geltungsbereich und dessen Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. Er umfasst die Fl-St.Nrn 3055, 7536 und die Teilfläche der Fl-St.Nr. 2993/5.

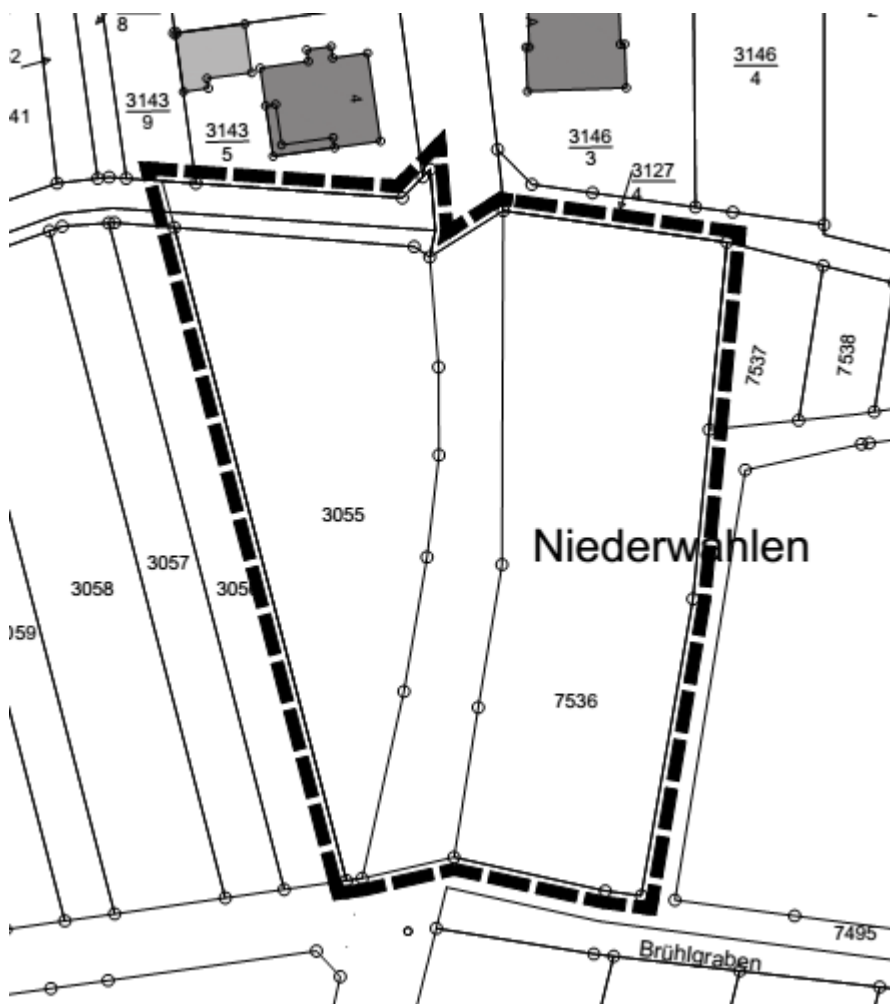


Abb. 1: Übersichtsplan

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Der Gemeinderat Offenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Fußballplatz“ beschlossen und im März/ April 2018 die frühzeitige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern durchgeführt.

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurde im Abwägungsprozess die Entscheidung getroffen, den bisherigen Bereich WA6 wegen der Verletzung des Entwicklungsgebots in einem eigenen beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen. Dieser Bebauungsplan „Südliche Brühlfahrt“ kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung südlich der Brühlfahrt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erforderlich.

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

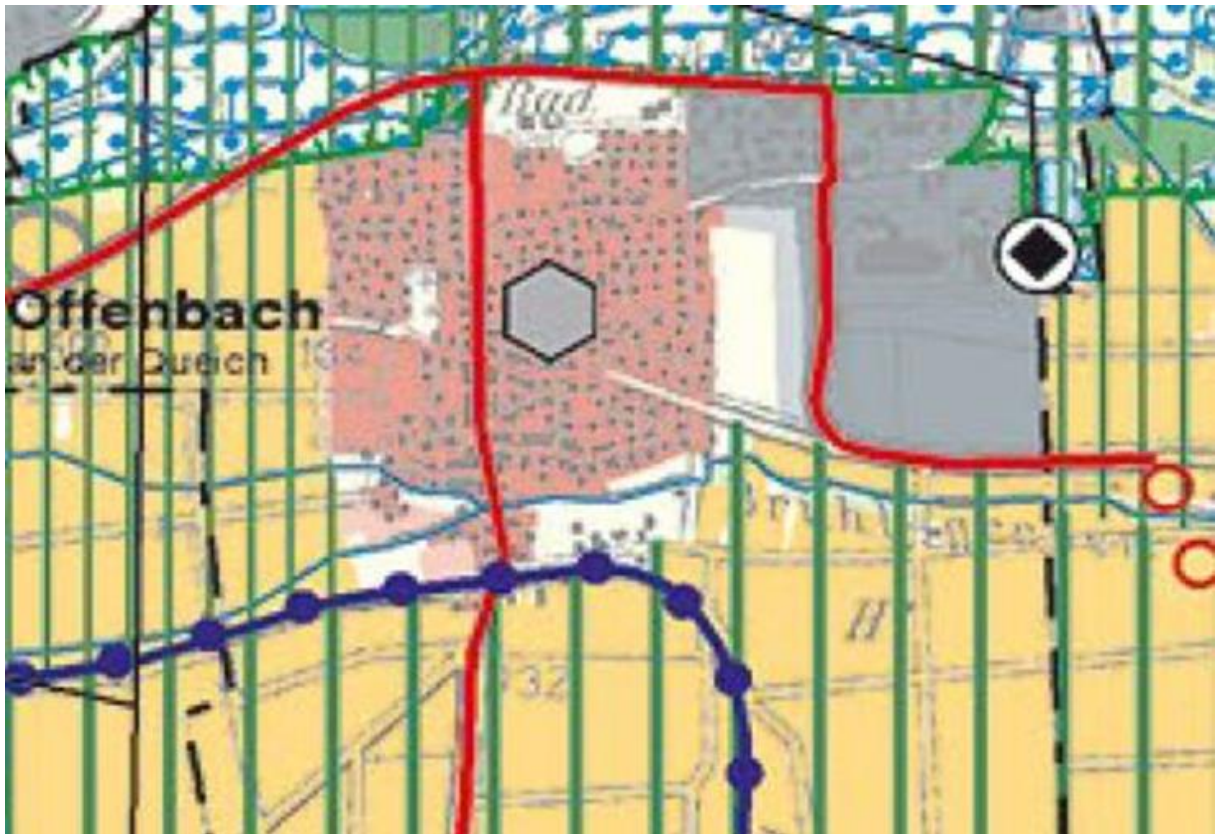


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Kleingartenfläche dargestellt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

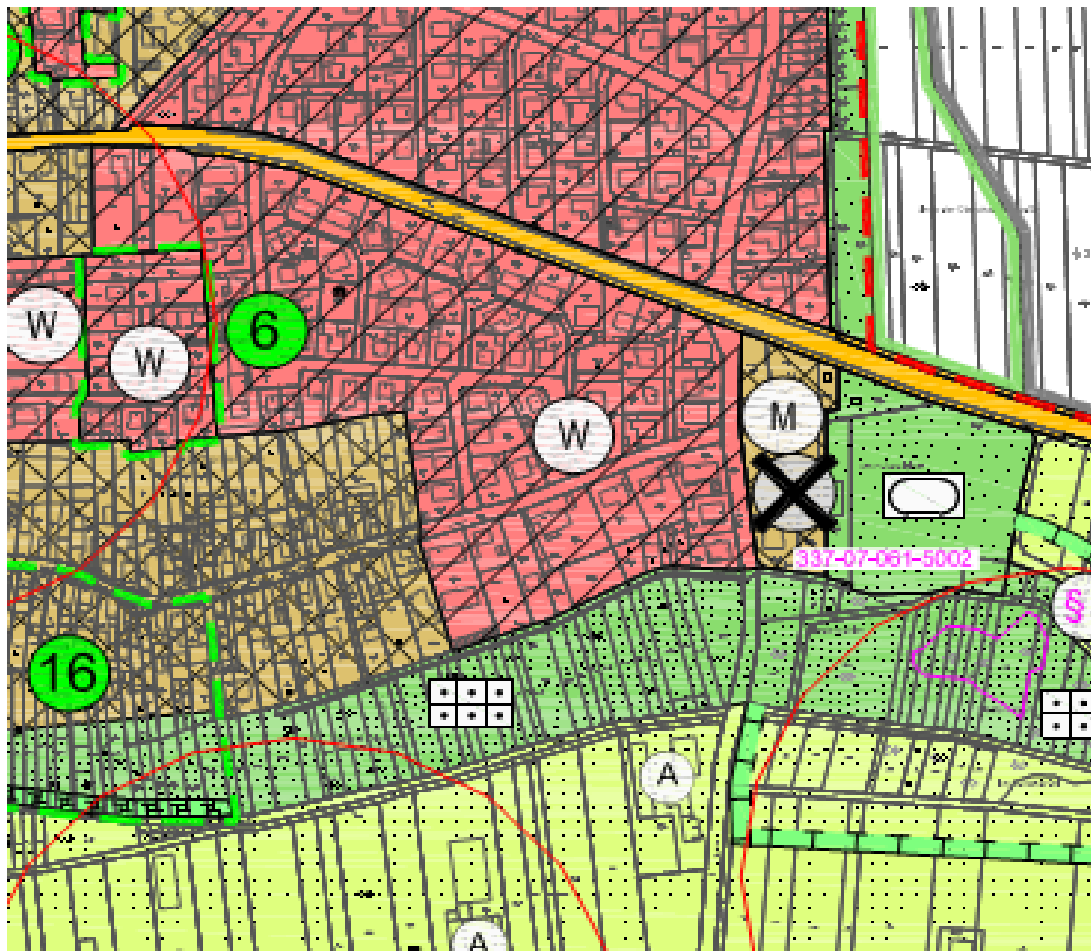


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt südlich des Bebauungsplanes „Am Fußballplatz“. Dieser setzt westlich der Brühlfahrt ein Allgemeines Wohngebiet und östlich der Brühlfahrt ein Mischgebiet fest.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Kleingärten dargestellt, es handelt sich um planungsrechtlichen Außenbereich, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater und öffentlicher Hand.

E. Verfahren

Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut und schließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Offenbach an; dieser soll organisch fortentwickelt werden. Geplant ist

eine Wohnbebauung unter Einbezug von Außenbereichsflächen. Dabei liegt die Grundfläche im Plangebiet unter 10.000 qm. Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB gegeben.

F. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße Brühlfahrt, die bis zum Plangebiet voll ausgebaut ist und bislang als Wirtschaftsweg zum im Süden liegenden Aussiedlerhof weitergeführt wird. Die Straße Brühlfahrt wird in Zukunft als Straßenverkehrsfläche gewidmet.

G. Ver- und Entsorgung

Die in der Straße Brühlfahrt vorhandenen Kanal-, Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen enden bisher an dem letzten Haus nördlich des Plangebietes und müssen entsprechend verlängert werden.

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 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.

Eine endgültige Regelung der Niederschlagsentwässerung ist Gegenstand des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens.

H. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und gemischter Nutzung geprägt. Der Bebauungsplan setzt daher ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet fest.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und der damit verbundenen verkehrlichen Erschließung werden im Plangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Da es sich hier um einen deutlich dem umgebenden allgemeinen Wohngebiet untergeordneten Bereich handelt und hier die gesamte Nutzungspalette eines allgemeinen Wohngebietes zulässig ist, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.

3.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ergibt sich in Bezug auf den als WA festgesetzten Teil des Buchgrundstücks und hält die Obergrenzen der BauNVO ein.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Herstellung von Zubehöranlagen um 50 % überschritten werden. Dies dient dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen.

3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Dabei werden in jedem Fall die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Bezugsgröße ist der als Baugrundstück festgesetzte Teil des Buchgrundstückes.

4. Höhe baulicher Anlagen

Im relativ ebenen Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der gewählten Dachform eine maximal 2-geschossige Bebauung ermöglicht. Im Übergang zur freien Landschaft wird die Wandhöhe mit 7,0 m und die maximale Gebäudehöhe mit 10,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die fertige Straße (Straßenmitte) von der aus die Erschließung erfolgt.

Zusätzlicher Wohnraum ergibt sich bei Gebäuden mit geneigten Dächern im Dachraum; Dachaufbauten sind zulässig. Hierzu die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der das Plangebiet umgebenden Bebauung herrscht die offene Bauweise vor. In der speziellen örtlichen Situation ist eine Bebauung am ehesten in offener Bauweise sinnvoll.

6. 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 die Vorgartenzonen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) als halböffentlichen Bereich zu erhalten, sind hier weder Nebenanlagen noch Garagen zulässig. Garagen müssen mindestens 6,0 m und Carports vor den Garagen einen Mindestabstand von 1 m zur Straße einhalten.

Ergänzend werden stadtgestalterische Regelungen unter bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

7. Straßenverkehrsflächen

Der bestehende Wirtschaftsweg in südlicher Verlängerung der Brühlfahrt wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient somit der Erschließung der Baugrundstücke.

Der bestehende Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Plangebietes wird künftig durch die Festsetzung als solcher planungsrechtlich gesichert.

8. Ein- und Ausfahrten

Im allgemeinen Wohngebiet werden 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.

9. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Ergänzend zur Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise werden 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden dient der Vermeidung unerwünschter Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des bestehenden, nördlich angrenzenden Wohngebietes.

10. Grünflächen

10.1 Öffentliche Grünfläche - Gewässerrandstreifen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen ermöglicht die über das Wassergesetz vorgeschriebene Pflege des Brühlgrabens.

10.2 Private Grünfläche - Hausgarten

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten befindet sich in direktem Übergang zur freien Landschaft und zum Gewässerrandstreifen. Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die nach allen Seiten offen sind ohne eigene Seitenwände. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Hauswand) sowie Lagerplätze sind hier nicht zulässig. Hochbauliche Nebenanlagen sind nur bis zu einer Größe von 50 cbm und eine Gesamtversiegelung bis zu einem Drittel der privaten Grünfläche zulässig. Dies dient der Erhaltung des Grüncharakters.

11. 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

11.1 Grünplanerische Festsetzungen

Durch standortgerechte Baumpflanzungen soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Allgemeinen Wohngebiet 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.

Durch die Anpflanzung einer Hecke im Übergang zur öffentlichen Grünfläche (Gewässerrandstreifen) soll ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden.

11.2 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. 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.

11.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch die im Jahr 2017 erfolgte Räumung im östlichen Teilbereich sind sicher etliche Reviere der Arten aus der Gilde der Gebüsch- und Baumbrüter zerstört worden. Durch die erneute Räumung, nunmehr komplett, im Jahr 2018 sind Lebensstätte der streng geschützten Zauneidechse (FFH-Anhang IV), die das Gebiet zumindest zum Teil im Jahr 2018 besiedelt hatte, verloren gegangen. Dabei sind sicher auch Tiere selbst getötet worden, (eine gezielte Erfassung war geplant, doch konnte diese nicht mehr durchgeführt werden). Durch die o. g. Maßnahmen (Rodung und Abschiebung des Oberbodens) wurden eindeutig artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG ausgelöst. Hierfür wurde eine Ordnungswidrigkeitsstrafe von der Unteren Naturschutzbehörde (Herbst 2018) verhängt, womit nach deren und Aussage der Baubehörde der VG Offenbach diese Problematik erledigt ist.

Aus der Artenschutzprüfung (Ott 2018) geht hervor, dass die im Plangebiet und dessen Umgebung nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen Vogelarten durch die Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Mögliche, räumlich und zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen der Zauneidechse können durch die beschriebenen Einschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Hierzu gehören zeitliche Beschränkungen von Rodungs- und Planierarbeiten sowie das Abfangen der Zauneidechse und deren gezielte Umsiedlung. Im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens ist vor Beginn der Baufeldfreimachung durch einen Fachgutachter das potentielle Vorkommen von Zauneidechsen zu überprüfen. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen.

I. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	4.909 qm	0,49 ha	100,0 %
davon			
Allgemeines Wohngebiet	1.576 qm	0,16 ha	32,1 %
Straßenverkehrsfläche	790 qm	0,08 ha	16,1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	219 qm	0,02 ha	4,5 %
Private Grünfläche	2.030 qm	0,20 ha	41,4 %
Öffentliche Grünfläche	295 qm	0,03 ha	6,0 %

J. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Westlich und östlich des Baugebietes schließen Dauerkleingärten an und nach Osten der Sportplatz. Der Ortsrand ist somit eingegrünt.

Aus stadtgestalterischer Sicht gilt es, die geplante Wohnbebauung der vorhandenen Bebauung anzupassen.

1. Dächer

Die Wohngebäude im angrenzenden nördlichen Baugebiet 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.

Vor dem Hintergrund der stadtgestalterischen und landschaftlichen Einbindung wird die Vielfalt möglicher Dachformen eingeschränkt auf Satteldächer, versetzte Pultdächer, Pultdächer, Walmdächer und Zeldächer. Um der Nachfrage nach modernen Bauformen mit Flachdach nachzukommen sind dies zulässig, sofern sie begrünt werden. Insgesamt kann so sowohl im Plangebiet aber auch angrenzend hieran ein positiver Beitrag zur Ortsbildpflege gewährleistet werden.

Unter Einhaltung bestimmter Außenmaße sind auch Dachaufbauten zulässig; die Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel und Nebengiebel müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Ferner soll durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten eine Erweiterung des Wohnraumangebotes ermöglicht werden.

Von den Hauptgebäuden abgerückte Nebengebäude und Garagen sind ebenso als Flachdachbauten zulässig.

Auf allen Dächern sind Solarenergiegewinnungslagen zulässig.

Die Hauptfirstrichtung wird senkrecht zum Wirtschaftsweg vorgegeben und ermöglicht somit eine Anpassung an die nördlich angrenzende Umgebungsbebauung.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein wesentliches Gestaltelement einer Wohnsiedlung. Zudem wird hierdurch der Wohn- und Aufenthaltswert gesichert und ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

3. Einfriedungen

Um auch künftig den halböffentlichen 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. Gerade im Übergang zu den Kleingartenbereichen wird angestrebt, dass die halböffentlichen Bereiche eine starke Durchgrünung aufnehmen.

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. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig um den Charakter des Grünzuges nicht zu unterbrechen. Stacheldrahtzäune sind auch aus Sicherheitsgründen unzulässig.

4. 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, 31.01. 2019

stadtconcept 
sc stadconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin


B PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann

Teil II: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Offenbach hat am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Brühlfahrt“ beschlossen.

QUELLENANGABEN

1. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH, L.U.P.O. (2018), Fachbeitrag Artenschutz - beschleunigtes Verfahren gem. § 13b Bau'GB zum BPlan „Südliche Brühlfahrt“, VG Offenbach, Landkreis Südliche Weinstraße Trippstadt, 2018