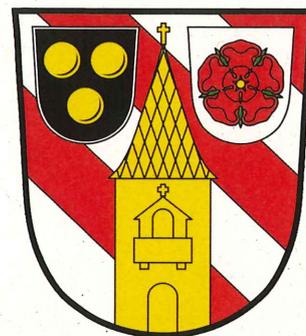


Gemeinde Offenhausen

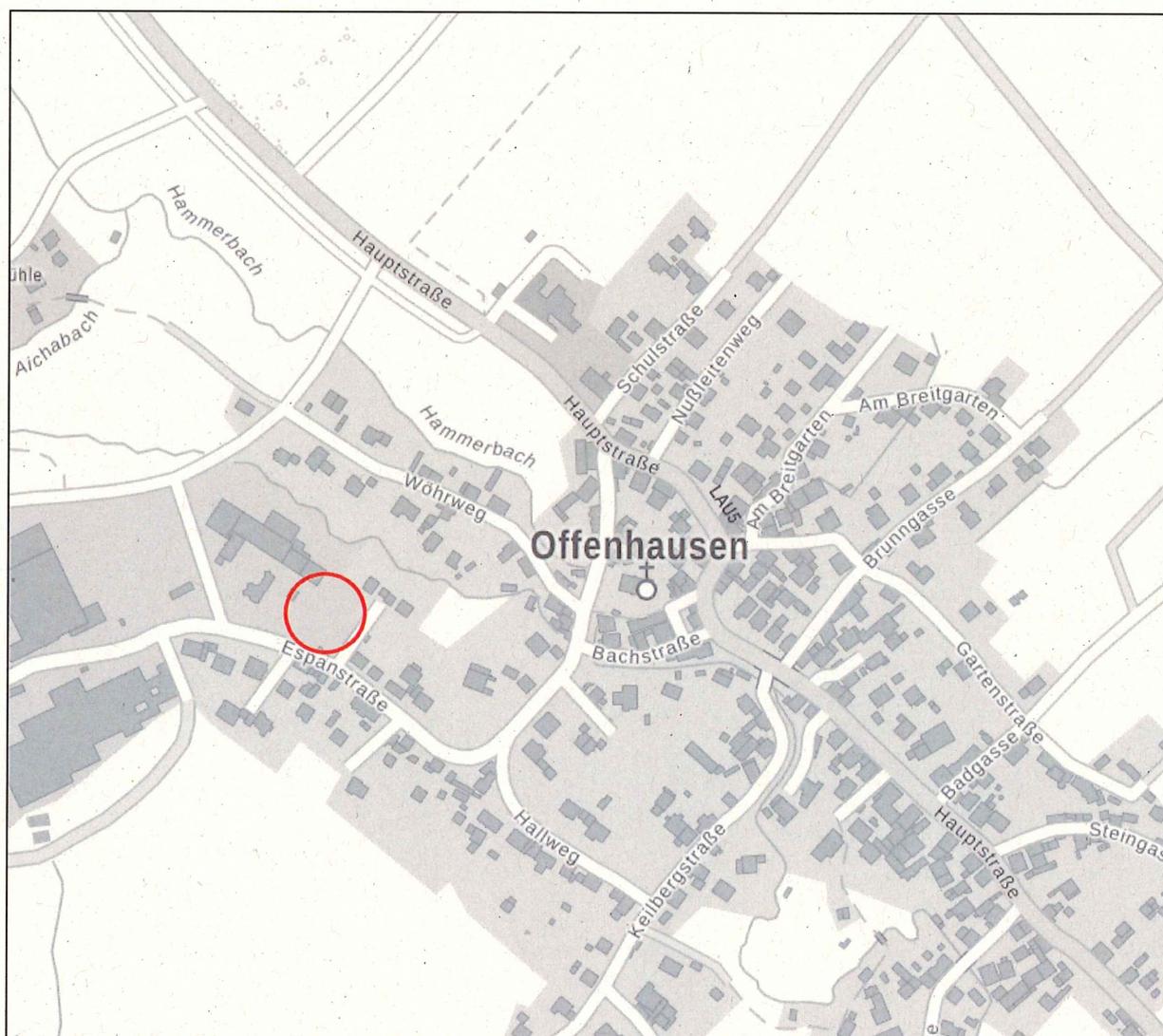


3. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Wöhrweg“

Begründung

21.04.2021



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Michaela Mösing, B.Eng. Landschaftsarchitektur, Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	5
7.1 Verkehrsflächen	5
7.2 Ver- und Entsorgung	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5
9. WASSERWIRTSCHAFT	5
10. BRANDSCHUTZ	6
11. DENKMALSCHUTZ	6
12. GRÜNORDNUNG	6
13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Offenhausen möchte aufgrund eines aktuellen Bauvorhabens des im Umfeld des Bebauungsplans bereits ansässigen Betriebes den Bebauungsplan Wöhrweg ändern.

Für den gegenständlichen Geltungsbereich existiert bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan mit 2 Änderungen, der ein Mischgebiet festsetzt. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene überbaubare Grundfläche passt nicht zu dem aktuellen Bauvorhaben, das auch der Abschirmung der Betriebsfläche gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen dient. Um eine Nutzung der bestehenden Baufläche im Sinne des aktuellen Bauvorhabens zu ermöglichen, ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Offenhausen der Gemeinde Offenhausen an der Espanstraße. Es umfasst die Fl.Nrn. bzw. Teilflächen von 131, 132, 132/5, 134 sowie 396/21 Gemarkung Offenhausen. Es hat eine Fläche von 0,3 ha.

Der Geltungsbereich ist allseits von Bebauung umgeben.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortes Offenhausen. Für den Geltungsbereich existiert bereits Baurecht. Deshalb wird mit der vorliegenden Planung eine Innenentwicklung und Nachverdichtung auf einer bereits ausgewiesenen Baufläche ermöglicht. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

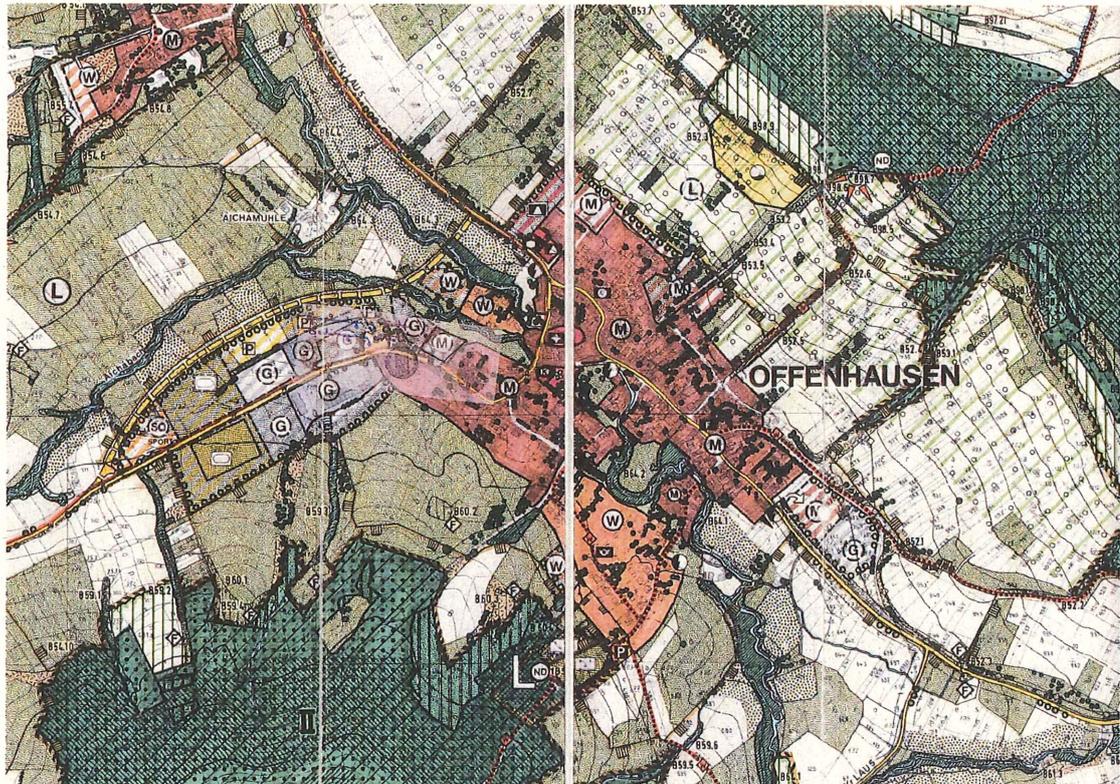
Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Offenhausen ist gemäß Regionalplan der Region Nürnberg Teil des ländlichen Raums. Im ländlichen Raum ist eine organische Siedlungsentwicklung anzustreben unter bewahrender Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten.

Der Umfang der geplanten Baufläche und insbesondere die Umnutzung einer bereits bestehenden Baufläche entsprechen diesem Ziel.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

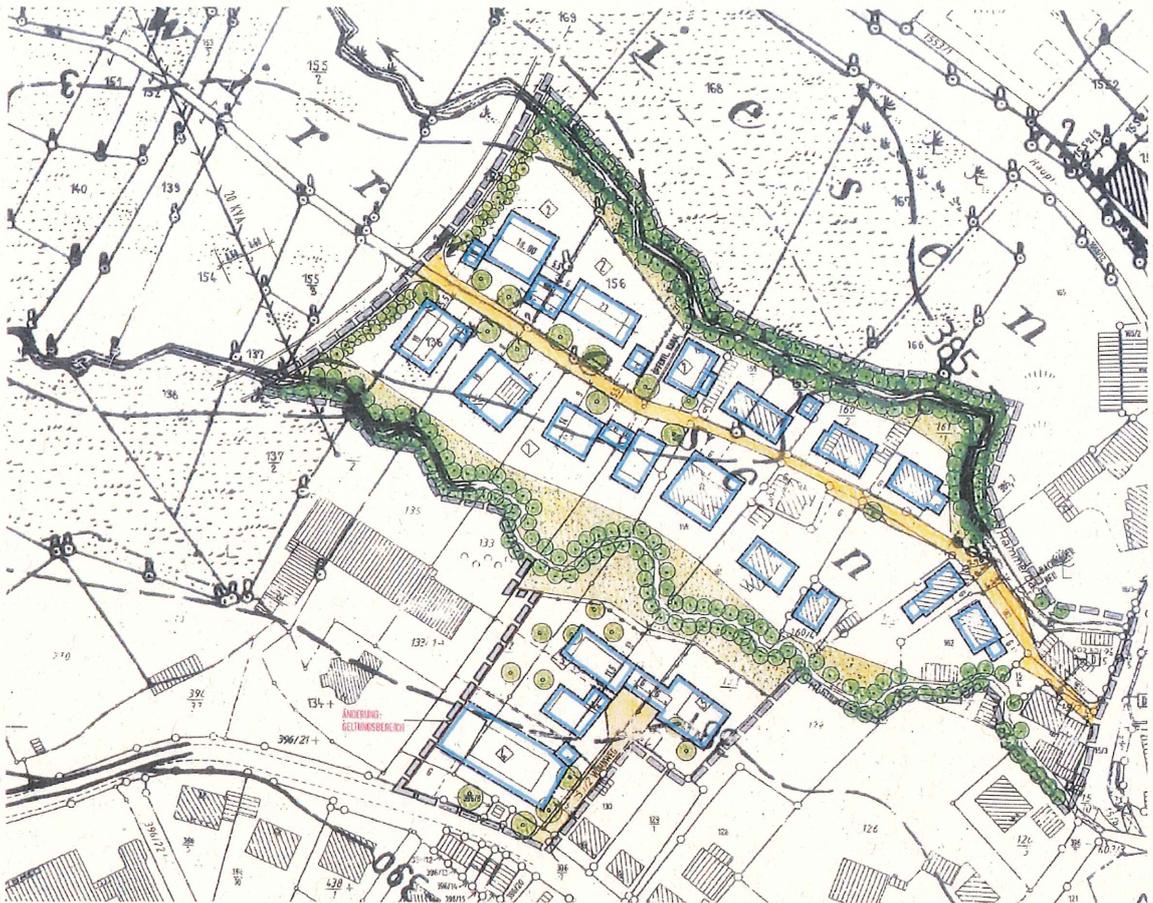
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

Rechtswirksamer Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan aus dem Jahr 1999. Für den gegenständlichen Änderungsbereich gab es im Jahr 2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Diese umfasste die Verkleinerung des Geltungsbereichs im westlichen Teil. Als Art der Nutzung ist ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,6.



Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan (2. Änderung)

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist, trotz bestehendem Baurecht noch unbebaut und als Lagerfläche genutzt.

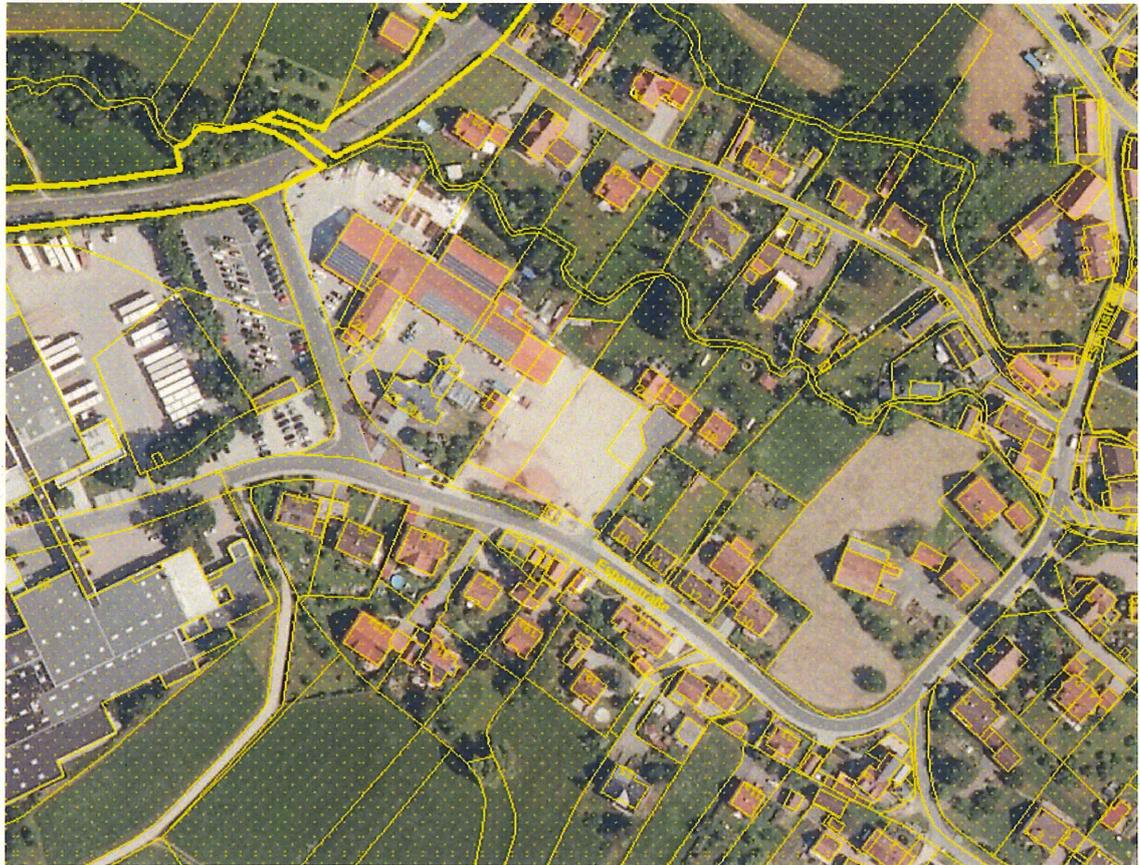
Der Ortsteil Offenhausen insgesamt ist ländlich geprägt mit typisch ländlicher Dorf- und Gebäudestruktur. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich im Westen ein bestehender Betrieb (Baufirma) und ein Wohnhaus, im Norden, Süden und Osten Wohnhäuser, teils in Wohngebieten, teils in Mischgebieten.

Die Umgebungsbebauung weist überwiegend Gebäude mit in der Regel zwei Vollgeschossen und symmetrischen Satteldächern auf. Die Erschließung ist durch die Espanstraße möglich.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist weitgehend eben. Es handelt sich um eine geschotterte Lagerfläche mit nur randlich in den Geltungsbereich ragender Bebauung. Der Untergrund besteht aus den Talfüllungen des Mühlbaches. Das Grundwasser ist vermutlich relativ hoch anstehend. Der Geltungsbereich befindet sich direkt am Rande eines wassersensiblen Bereiches und ist damit bei Extremhochwässern gefährdet.

Kartierte Biotope oder besonders naturnahe Bereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll sowohl die Erweiterung des bestehenden ansässigen Betriebes durch neue Lagerhallen ermöglicht werden wie auch die Errichtung von Wohnhäusern. Durch die zulässige Bebauung soll insbesondere eine geschlossene Bebauung gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen ermöglicht werden und damit der Lärmschutz sichergestellt werden. Die vorgesehene Erweiterung des Betriebes ist aus Sicht der Gemeinde mischgebietsverträglich.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Es ist Teil eines größeren Bebauungsplanes, der auch weitere Betriebs- und Wohngebäude in der Umgebung als Mischgebiet festsetzt. Auch im gegenständlichen Geltungsbereich ist sowohl die Errichtung gewerblicher Gebäude wie auch von Wohngebäuden vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die Grundflächenzahl bestimmt. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies bleibt im Rahmen der

Baunutzungsverordnung und entspricht der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung. Sie ermöglicht teils eine Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin, dies ist mit der Gemeinde Offenhausen abgestimmt und dient der bestmöglichen Grundstücksnutzung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachform und Dachneigung festgesetzt. Da unabhängig von der Festsetzung der Baugrenze und der zulässigen Wand- bzw. Gebäudehöhe die Abstandsflächen der BayBauO nachzuweisen sind, kann die zugelassene Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe insbesondere zu den Rändern des Geltungsbereiches nicht an jeder Stelle ausgenutzt werden. Sollte auf die Baugrenze gebaut werden, ist hier nur eine niedrigere Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe zulässig. Das heißt beispielsweise: Pultdächer müssen sich mit der höheren Wandhöhe nach innen orientieren.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der südlich vorhandenen Espanstraße aus. Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Diese sind im nicht geänderten Teilbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Espanstraße vorhanden.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Auenlage ist eine Versickerung kaum möglich. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. In der Espanstraße wurde ein neuer Regenwasserkanal verlegt.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken aus Sicht der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 besorgen lassen.

Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung (Mischgebiet) sind gemäß BauNVO ausschließlich nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zulässig.

9. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich gemäß des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdete Gebiete. Wenige Meter nordöstlich

des Geltungsbereiches befindet sich der Hammerbach. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, hier kann es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird aber kein neues Baugebiet ausgewiesen, so dass der § 78 Abs. 1 WHG nicht einschlägig ist. Dem Bauherrn wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen Schutzvorkehrungen gegen Extremhochwässer zu treffen. Die Baugrenze in der Änderung des Bebauungsplanes rückt nicht näher an den Mühlbach heran als bestehende Gebäude. Der zum Mühlbach hin orientierte Teil der Baufläche nördlich der Baugrenze sollte als naturnahe Grünfläche entwickelt werden.

10. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

11. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Zu den Baudenkmalen im Ortskern von Offenhausen bestehen keine markanten Blickbeziehungen, so dass keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung gegenüber den Baudenkmalen durch die Planung zu erwarten ist.

12. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um geschotterte Lagerflächen sowie kleinere, bereits bebaute Bereiche. Lediglich ein kleiner Teil im Norden des Flurstücks 132/5 ist mit Grünland bewachsen. Naturnahe oder besonders wertvolle Bereiche sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB und da bereits Baurecht besteht, ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind nur einzelne grünordnerische Festsetzungen erforderlich. Wie im rechtswirksamen Bebauungsplan sind auch in der gegenständlichen Änderung Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt. Diese konzentrieren sich auf die Freiflächen zum Hammerbach hin sowie auf ein Pflanzgebot entlang der Espanstraße. Sie sind erforderlich, um auch in der bebauten Ortslage eine Durchgrünung und Gliederung der Bauflächen zu erreichen sowie um insbesondere zum Mühlbach hin Grün- und Freiflächen zu orientieren.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Aufgrund der weitgehenden Befestigung des Geltungsbereiches ist nicht mit der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu rechnen.

13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Mischgebiet	3.517 m ²
-------------	----------------------

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an gemischten Bauflächen für einen an-sässigen Betrieb im Ortsteil Offenhausen gedeckt. Hierfür werden Flächen mit vorhan-denem Baurecht genutzt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild gemindert.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Fraxinus excelsior Esche

- b) Mittelgroße und kleine Bäume
 - Acer campestre Feldahorn
 - Betula pendula Birke
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Salix caprea Salweide
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm

- c) Sträucher
 - Cornus sanguinea Hartriegel
 - Corylus avellana Hasel
 - Crataegus laevigata Weißdorn
 - Euonymus europaea Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Rhamnus frangula Faulbaum
 - Ribes alpinum Johannisbeere
 - Rosa canina Hundsrose
 - Salix caprea Salweide
 - Sambucus nigra Holunder