



MARKT OFFINGEN



Markt Offingen

Bebauungsplan

„Hinter den Gärten I – 1. Änderung“

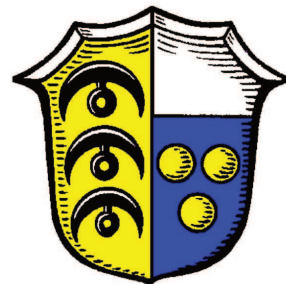
Entwurf

Planstand: 06.11.2017,
geändert am 16.04.2018.

Satzungsbeschluss
am

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT OFFINGEN

Inhalt

Verfahrensvermerke	Seite 3
---------------------------	---------

Rechtsgrundlagen	Seite 5
-------------------------	---------

Satzung

Bestandteile	Seite 6
Geltungsbereich	Seite 6
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 8
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 13
Hinweise und Empfehlungen	Seite 14
In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 16

Begründung

Anlass der Planung Wesentliche Inhalte	Seite 17
Wesentliche Ziele der Planung	Seite 17
Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 18
Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 19
Denkmalschutz	Seite 21
Hochwasserschutz	Seite 22
Natur- und Landschaftsschutz	Seite 16
Inhalt der Planung	Seite 23
Bau- und Nutzungskonzept	Seite 24
Art der baulichen Nutzung	Seite 24
Maß der baulichen Nutzung Anzahl Wohneinheiten	Seite 25
Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 26
Weitere Festsetzungen	Seite 27
Erschließung Örtliche Verkehrsfläche	Seite 26
Immissionsschutz	Seite 28
Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen	Seite 28
Bodenordnung und Kosten	Seite 29
Flächenbilanz	Seite 29

Anlagen zur Begründung

1. Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Regelungen
2. Umweltbericht mit Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung des Büros „Das Grünstudio“, Andreas Schöfer, An der Staatsstraße 11, 89364 Remshart, vom 16.04.2018
3. Zusammenfassende Erklärung
[Anmerkung:
Die zusammenfassende Erklärung liegt erst der Planfassung zum Satzungsbeschluss bei]



MARKT OFFINGEN

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Offingen hat in der Sitzung vom **06.11.2017** die **Neuaufstellung** des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I - **1. Änderung**“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am **17.11.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2017 hat in der Zeit vom **27.11.2017** bis **29.12.2017** stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

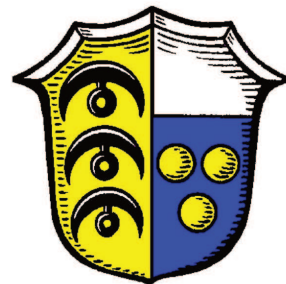
Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2017 hat in der Zeit vom **27.11.2017** bis **29.12.2017** stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur **Neuaufstellung** des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I - **1. Änderung**“ in der Fassung vom 06.11.2017, geändert am **16.04.2018**, ist in der Zeit vom bis öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2017, geändert am **16.04.2018**, hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).



MARKT OFFINGEN

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Offingen hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan „Hinter den Gärten I - 1. Änderung“ in der Fassung vom 06.11.2017, geändert am 16.04.2018, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Offingen,
den

.....
Wörz, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ wurde ausgefertigt am

Offingen,
den

.....
Wörz, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB). Er wird mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Offingen,
den

.....
Wörz, 1. Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

BauGB

Planzeichenverordnung

PlanzV

Bayerische Bauordnung

BayBO

Bundesnaturschutzgesetz

BNatSchG

Bayerisches Naturschutzgesetz

BayNatSchG

Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern

GO

- in den jeweils geltenden Fassungen -

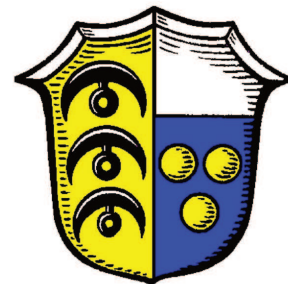
sowie

Verordnung über die bauliche
Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung)

BauNVO



MARKT OFFINGEN



MARKT OFFINGEN

Satzung

Der Markt Offingen, Landkreis Günzburg, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“

als Satzung.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“, rechtskräftig seit 08.02.1985, im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ außer Kraft.

Zudem wird der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“, rechtskräftig seit 08.02.1985, für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche aufgehoben.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 06.11.2017, geändert am, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst weitgehend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I“ und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 41 (Teilfläche), 41|1, 44|1, 45|1, 47 (Tfl.), 49|1 (Tfl.), 52|1, 53 (Tfl.), 55 (Tfl.), 56 (Tfl.), 56|1, 59 (Tfl.), 61 Tfl.), 1057 (Tfl.), 1131|1, 1132, 1132|1, 1132|2, 1132|3, 1133, 1134|1 (Tfl.), 1135, 1135|1, 1135|2, 1136, 1136|1, 1136|2, 1136|3, 1137, 1137|1, 1137|2, 1137|3, 1138, 1138|1, 1138|2, 1139|1, 1139|2, 1140, 1140|1, 1140|2, 1140|3, 1141, 1141|1, 1142, 1142|1, 1143, 1144|1, 1144|3, 1144|4, 1144|5, 1144|6, 1144|7, 1144|8, 1144|9, 1144|10, 1144|11, 1144|12, 1144|13, 1144|14, 1144|15, 1144|16, 1144|17 (Tfl.), 1144|19, 1661|2, 1661|3 (Tfl.), 1661|4, 1661|5, 1661|6, 1661|7, 1661|8, 1661|9, 1758|7 (Tfl.), 1758|14 (Tfl.), 1760 (Tfl.), 1760|1, 1760|2, 1760|3, 1760|4, 1761, 1761|1, 1761|2, 1762, 1762|2, 1762|3, jeweils Gemarkung Offingen.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 1|6, 1|30, 1|32, 1|34, 1144|2, 1661|3 (Teilfläche), 1758/14 (Teilfläche) und 1760 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Offingen, sind nicht mehr Teil des Bebauungsplanes.

Für diese Bereiche wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 06.11.2017, geändert am 16.04.2018.



MARKT OFFINGEN



MARKT OFFINGEN

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.1.1.1 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

3.1.1.2 Nicht zulässig sind

1. Anlagen für sportliche Zwecke

3.1.1.3 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

3.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

3.1.2.1 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,

3.1.2.2 Nicht zulässig sind

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

3.1.2.3 Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.



MARKT OFFINGEN

3.2 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
WA: 0,4 (GRZ, als Obergrenze)
MI: 0,6 (GRZ, als Obergrenze)

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
WA1, WA2: 0,6 (GFZ, als Obergrenze)
WA3, MI: 0,8 (GFZ, als Obergrenze)

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
WA1, WA3: 2 (VG, als Höchstmaß)
WA2, MI: 3 (VG, als Höchstmaß)

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von Geländeoberfläche im Mittel bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- Wandhöhe 6,85 m (als Höchstmaß)

Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.

Gesamthöhe

Gesamthöhe ist das Maß von Geländeoberfläche im Mittel bis zum oberen Abschluss des Daches

- Gesamthöhe 13,00 m (als Höchstmaß)

Bei Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies zur Anpassung an den Bestand erforderlich ist.



MARKT OFFINGEN

3.3 **Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind

WA1, WA2, MI: **ED** (Einzel- und Doppelhäuser)

WA3: **H** (nur Hausgruppen zulässig)

3.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 **Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.6 **Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden oder Rigolen) auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Versickerungseinrichtungen sind fachgerecht zu gestalten und zu unterhalten.

Sofern eine Versickerung auf Grund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist dies durch ein geeignetes Bodengutachten nachzuweisen.



MARKT OFFINGEN

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.7.1 Zur Aufrechterhaltung des Zustandes saP-relevanter Fledermausarten sind an Bäumen im öffentlichen Raum des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" sechs Fledermauskästen fachgerecht anzubringen.

3.7.2 Durch Baurechtsmehrung entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 1.306 m². Dieser wird von der gemeindlichen Ökokontofläche auf Flurnummer 1031 Gemarkung Offingen im Schlehbachtal abgebucht.

(beschrieben in Anlage 2: Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung)

3.8 Baum- und Strauchpflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

3.8.1 Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Streifen von 3,0 m Breite mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

Unverbindlicher Pflanzvorschlag:

- a) Bäume und Baumheister:
Linde, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeerbaum und Obstbäume
b) Sträucher:
Gemeine Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder

3.8.2 Bei Neubauten ist je angefangene 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume gemäß Pflanzliste A bzw. C oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste A: Laubbäume

Mindestqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 12-14

Arten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzenliste C: Obstbäume

Mindestqualität:

Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 7-8 cm
bewährte Sorten

Artenempfehlung Obstgehölze:

Apfel ‚Bittenfelder‘

Apfel ‚Brettacher‘

Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘

Apfel ‚Hauxapfel‘

Apfel ‚Jakob Fischer‘

Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘

Apfel ‚Rote Sternrenette‘

Birne ‚Gelbmöstler‘

Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

3.9 Pflege | Unterhaltung § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte
Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von
Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei
sind die festgesetzten Gehölzarten und
Mindestqualitäten zu verwenden.



MARKT OFFINGEN



MARKT OFFINGEN

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

Sattel-, Walm-, Pult-, Flachdächer:
Dachneigung 0-45°

4.2 Gestaltung von Gehwegen, Stellplätzen und Lagerflächen

Art. 81 (1) Nr. 3 BayBO

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Soweit betriebsbedingt möglich, gilt Gleiches für Lagerflächen.

4.3 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel zulässig.



MARKT OFFINGEN

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Umnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen zu Wohnnutzung oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen wird empfohlen, insbesondere die Pfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanzen zu untersuchen, um mögliche Restbelastungen auszuschließen.

Sollte bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg unverzüglich zu verständigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

5.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und der Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

5.3 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans - nördlich des Kapellenweges - ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird dringend empfohlen, sich hierzu rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Allgemeiner denkmalrechtlicher Hinweis (gesamtes Plangebiet):

Art.8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.4 Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.



MARKT OFFINGEN

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

5.5 **Versorgungsleitungen**

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Strom-, Fernmelde- und Erdgasleitungen dürfen bei Bau- und Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Bei allen notwendigen und erforderlichen Arbeiten sind die zuständigen Versorger (schwaben netz GmbH, LEW Verteilnetz GmbH, LEW TelNet GmbH) zu informieren und die zum Schutz der Leitungen zu treffende Maßnahmen frühzeitig abzustimmen.

6 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

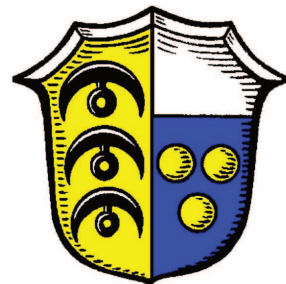
Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 06.11.2017, [geändert am 16.04.2018](#)

blatter • burger, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen



MARKT OFFINGEN



MARKT OFFINGEN

Begründung

Anlass der Planung | Wesentliche Inhalte

Die Marktgemeinde Offingen beabsichtigt, den Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ zu überarbeiten, um im Laufe der Zeit veränderten städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen mehr Raum zu geben.

Konkreter Anlass ist der Wunsch, in diesem zentralen innerörtlichen Bereich die Möglichkeit für mittelgroßen Geschosswohnungsbau zu eröffnen und so der steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Ortskern Rechnung zu tragen.

Wesentliche Ziele der Planung

- Größere planerische und gestalterische Freiheiten für die Bauherren unter Beibehaltung der städtebaulichen und ortsgestalterischen Grundzüge.
Die Änderung bezieht sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche). Zum Teil – vor allem im Mischgebiet – stellt dies nur eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand dar. Daneben lässt die Bebauungsplanänderung im gesamten Plangebiet eine weitgehende Freiheit bei der Dachgestaltung.

Diese Bauformen können im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB nicht genehmigt werden. Hierzu ist vielmehr eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die relative starke Differenzierung zwischen den einzelnen Teilbereichen wird dabei aufgehoben. Stattdessen erfolgt im gesamten Planbereich eine Vereinheitlichung der Festsetzungen, soweit dies der Bestand zulässt.

- Im Zuge der somit ohnehin erforderlichen Bebauungsplanänderung sollen alle Festsetzungen des mehr als 30 Jahre alten Bebauungsplans komplett überprüft und überarbeitet werden. Zum Teil entspricht die real vorgefundene Situation nicht Vorgaben des Bebauungsplans. Dies kann im Zuge der Änderung angepasst werden. Die betrifft insbesondere die Grundstücksverhältnisse, die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, die Gebäudestandorte sowie die Überschneidung mit neueren, benachbarten Bebauungsplänen.
- Stärkung des Ortskernes durch Schaffung von Wohnraum an zentraler Stelle sowie Sicherung der vorhandenen gewerblichen Betriebe bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf den Schutz des Wohnens



MARKT OFFINGEN

Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst weitgehend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I“. Er liegt westlich der Hauptstraße im Kernort Offingens und reicht im Norden bis zur Straße Graspoint, im Süden bis zur Königsberger Straße. Im Westen bildet das Plangebiet den Ortsrand zur landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft. Während sich im Norden und Süden im Wesentlichen Wohnhäuser verschiedener Größe aus der Nachkriegszeit befinden, wird insbesondere der Bereich entlang der Hauptstraße (historischer Ortskern) auch gemischt genutzt.



Lage im Ort Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut. Es handelt sich im vorwiegend um Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser, v.a. im Bereich „Kapellenweg“ und „An der Quelle“ auch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser). Daneben finden sich auch zwei Gewerbebetriebe. Im zentralen Bereich liegt eine größere Grünfläche, die bislang unbebaut ist, außerdem noch einzelne weitere unbebaute Grundstücke.

Das Gelände fällt mit einer durchschnittlichen Neigung von etwa drei bis vier Prozent leicht von Südwesten nach Nordosten.



Luftbild mit Grundstücksgrenzen Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Wegen der umfangreicheren erforderlichen Anpassungen ist davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies betrifft insbesondere die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, GRZ, GFZ). Die Änderung wird deshalb nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt ebenfalls nicht zur Anwendung. Die Voraussetzungen hierzu sind zwar grundsätzlich gegeben. Allerdings wird durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² festgesetzt (ca. 24.418 m², vgl. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB). Statt der damit erforderlichen Vorprüfung, ob das beschleunigte Verfahren somit möglich ist, wird das Regelverfahren gewählt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Offingen stellt für den Planbereich Wohnen bzw. Grün- und



MARKT OFFINGEN



MARKT OFFINGEN

Mischgebietsflächen dar. Bei der künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die – faktisch nicht möglichen – Grünflächen entfallen. Der Bebauungsplan entspricht diesen Darstellungen nicht vollständig. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Denn bereits der vorhandene Bebauungsplan stellt für die beiden Mischgebietsbereiche jeweils ein Mischgebiet fest (> vorhandene Gewerbebetriebe). Diese Festsetzung wird nicht geändert. Der neu aufzustellende Bebauungsplan nimmt somit die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplans auf.

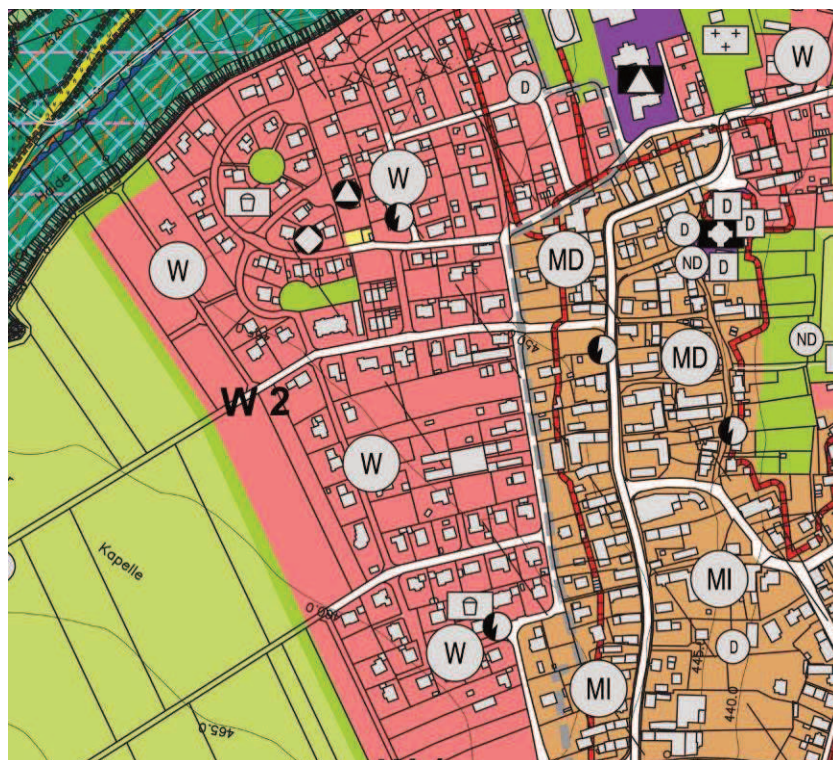
Lediglich die Abgrenzung zwischen WA und MI wird geringfügig an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasst (Bereiche Fl.Nrn. 1141, 1141|1, 1142, 1142|1 sowie 41, 41|1). Da der Flächennutzungsplan jedoch ohnehin nicht parzellenscharf ist, ist auch hierdurch kein Anpassungsbedarf gegeben. Die Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (Rechtskraft, 1996) Maßstab 1:6.666



MARKT OFFINGEN



Ausschnitt Flächennutzungsplan (Fortschreibung 2017, Entwurf)
Maßstab 1:6.666

Denkmalschutz

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal:

D-7-7528-0031: Siedlung der Bandkeramik

Zudem könnte sich dort ein zugehöriges Gräberfeld befinden. Nördlich des Kapellenweges bedürfen deshalb Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG. Im übrigen Plangebiet gilt die Meldepflicht nach Art.8.1-2 BayDSchG.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.3

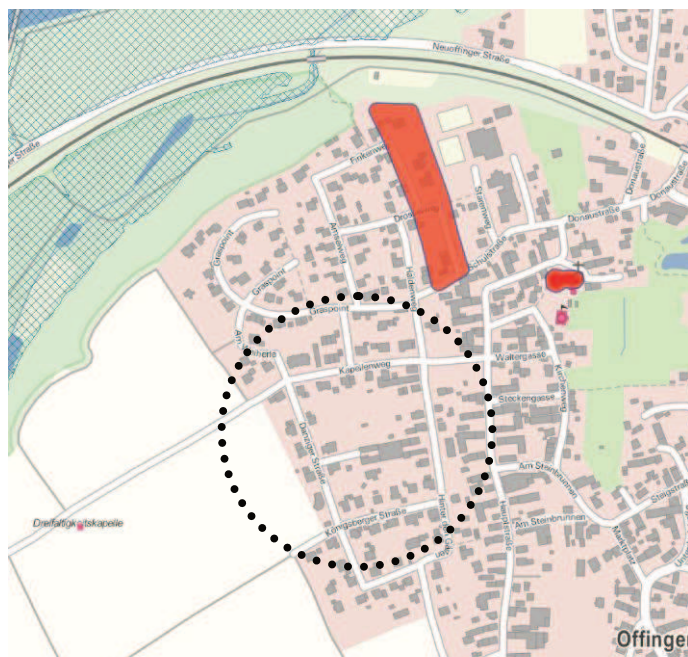
Hochwasserschutz

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete der Donau (schraffierte Fläche) im Norden liegen wegen der Topografie weit unterhalb des Plangebietes und betreffen dieses nicht.

Das nur leicht hängige Gelände lässt zudem keine besonderen Gefährdungen durch abfließendes Niederschlagswasser erwarten.



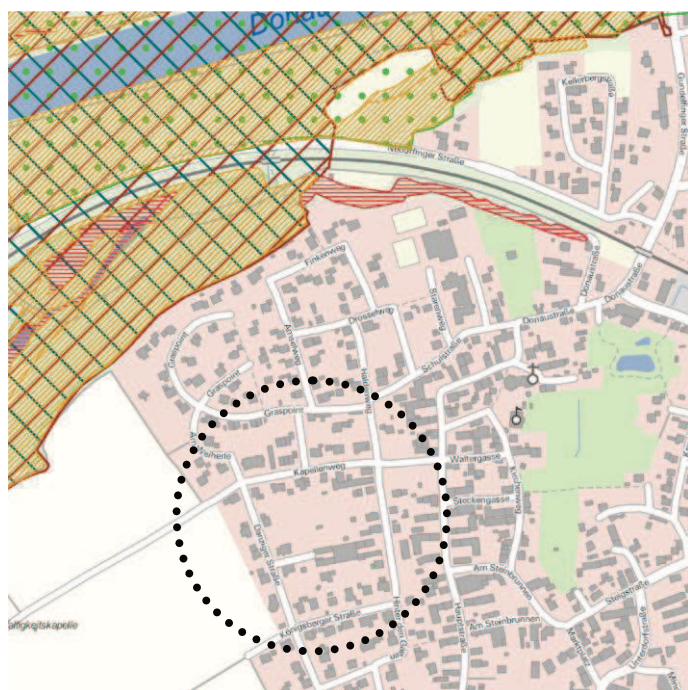
MARKT OFFINGEN



Bodendenkmale und Hochwasserschutz Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

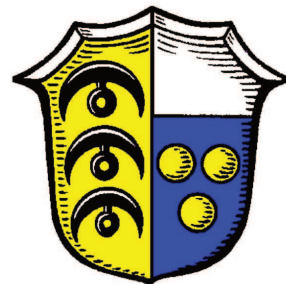
Natur- und Landschaftsschutz

Nördlich des Plangebietes findet sich kartierte Biotope, die das Plangebiet jedoch nicht betreffen.



Naturschutzkartierung Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

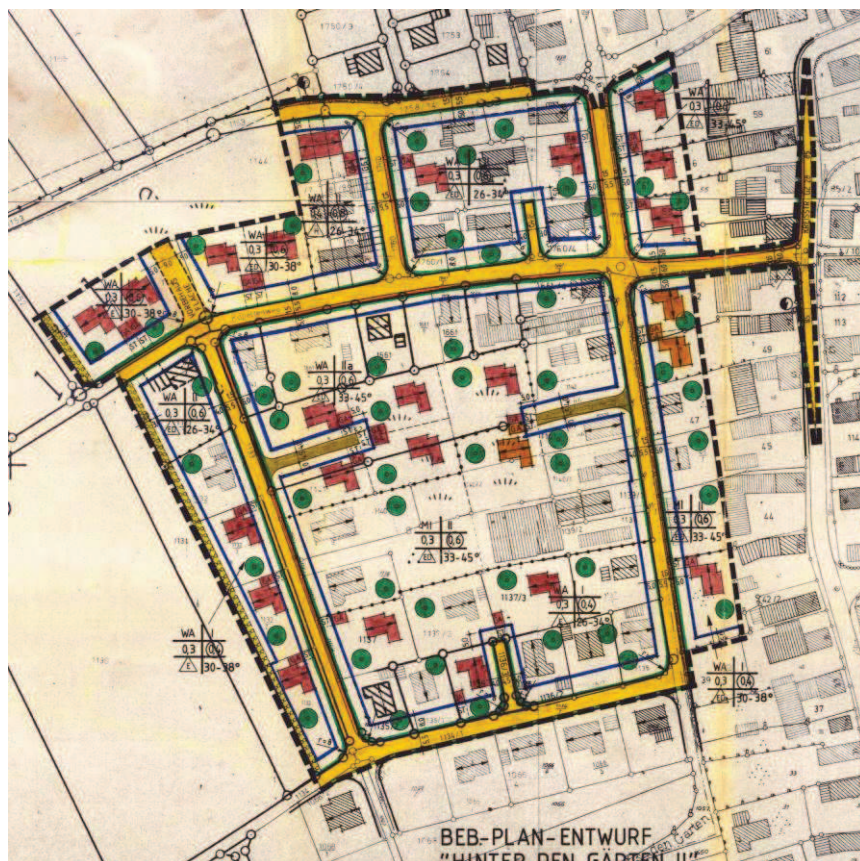
Markt Offingen
Bebauungsplan
„Hinter den Gärten I –
1. Änderung“
Seite 22|29



MARKT OFFINGEN

Inhalt der Planung

Die Bauleitplanung beruht im Wesentlichen auf dem bisherigen Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“, der durch die Neuaufstellung ersetzt wird.



Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ vor der Neuaufstellung
ohne Maßstab

Durch die neue Planung sollen vor allem größere planerische und gestalterische Freiheiten für die Bauherren unter Beibehaltung der städtebaulichen und ortsgestalterischen Grundzüge erreicht werden. In diesem Zuge sollen alle Festsetzungen des mehr als 30 Jahre alten Bebauungsplans komplett überprüft und überarbeitet werden.

Die Planung soll dabei eine Stärkung des Ortskernes durch Schaffung von Wohnraum an zentraler Stelle sowie Sicherung der vorhandenen gewerblichen Betriebe bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf den Schutz des Wohnens gewährleisten.

> siehe: „Wesentliche Ziele der Planung“

Der Geltungsbereich wird im nördlichen Bereich reduziert, da hier mittlerweile der Bebauungsplan „Graspoint“ gilt. Außerdem entfällt die Anbindung an die Hauptstraße im Osten, da hier



MARKT OFFINGEN

durch die veränderte verkehrstechnische Bedeutung der Hauptstraße keine Sichtdreiecke mehr erforderlich sind.

Die wesentlichen Änderungen der Festsetzungen gegenüber dem Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

Hinweis:

Die Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Regelungen ist weitgehend entsprechend der neuen Regelungen gegliedert.

Bau- und Nutzungskonzept

Beim Plangebiet „Hinter den Gärten“ handelt es sich um das unmittelbare Umfeld des Kernortes von Offingen, dessen Siedlungsstruktur historisch von einer relativ hohen Dichte sowie einer gemischten Nutzung (v.a. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) geprägt ist.

Die Bebauungsplanänderung führt tendenziell zu einer höheren Wohndichte im Ortskern. Diese bewirkt eine Stärkung der Wohnfunktion und somit eine Verbesserung für das gesamte Quartier. Neuinvestitionen wie eine konkret geplante Wohnbebauung tragen dabei zu einer Aufwertung des Umfeldes bei. Positiv wirken sich auch die Investitionen etwa in das nahegelegene Ärztehaus, altersgerechtes Wohnen sowie in den neuen gemeindlichen Kindergarten im weiteren Umfeld aus. Auch der kürzlich fertig gestellte Neubau der Umgehungsstraße und die damit verbundene Verringerung der Verkehrsbelastung im Kernort tragen zu einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität im Ortskern bei. Die Neuaufstellung dient somit der Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (auch von Familien mit mehreren Kindern), der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens. Insgesamt entspricht die beschriebene maßvolle Nachverdichtung im Kernort den städtebaulichen Zielen des Marktes Offingen, insbesondere der Stärkung der Ortsmitte sowie dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird wie bisher in ein Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNV) und ein Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) gegliedert. Durch die Bebauungsplanänderung werden lediglich die Grenzen zwischen allgemeinem Wohngebiet (WA) und Mischgebiet geringfügig verändert und an die vorhandenen Grundstücksgrenzen angepasst. Dies betrifft zum Einen den Verlauf der „Nutzungskordel“ zwischen den Grundstücken



MARKT OFFINGEN

Fl.Nrn. 1141 + 1142 sowie Fl.Nrn. 1141|1 + 1142|1 als auch das Grundstück Fl.Nr. 41|1. Eine Änderung der zulässigen Nutzungen erfolgt jedoch nicht. Für den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan gelten die Regelungen der BauNVO 1977, für den geänderten Bebauungsplan die Regelungen der BauNVO 1990. Diese werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO 1990 jedoch so modifiziert, dass sich trotz der Unterschiede zwischen BauNVO 1977 und 1990 gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine Veränderung hinsichtlich der Art der Nutzung ergibt.

Maß der baulichen Nutzung | Anzahl Wohneinheiten

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden erhöht. Die GRZ entspricht dabei den Obergrenzen des § 17 BauNVO 1990, die höher liegen als bei der BauNVO 1977 (0,6 statt 0,4). Durch die zulässige Grundfläche wird jedoch vor allem das Maß der Bodenversiegelung bestimmt, zu dessen Ausgleich etwa Festsetzungen zur Versickerung und zur Oberflächengestaltung getroffen werden.

Auf die Dichte der Bebauung selbst wirkt sich die GRZ nur in geringem Umfang aus. Wichtiger ist hier die GFZ. Diese wird von 0,6 auf 0,8 erhöht. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO (GFZ 1,2 im WA und MI) werden dabei im Sinne einer mäßigen Verdichtung nicht ausgeschöpft.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird von II bzw. IIa auf III erhöht. Dabei erfolgt jedoch eine Begrenzung der Wand- und Gesamthöhe. Statt der bisher festgesetzten „Traufhöhe“ wird nun die baurechtlich definierte „Wandhöhe“ festgesetzt (Art. 2 BayBO). Die neue Wandhöhe entspricht im Ergebnis in etwa der bisherigen Festsetzung. Die Gesamthöhe war bislang nicht definiert und wird nun ebenfalls begrenzt.

Diese Höhenbegrenzung führt dazu, dass durch das dritte Vollgeschoss im Wesentlichen eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses erfolgen kann, was jedoch nur geringe Auswirkungen auf das Erscheinungsbild hat (z.B. Art und Anzahl von Dachgauben).

Die Anzahl der Wohneinheiten wird – wie bisher – nicht begrenzt. Eine Notwendigkeit hierfür ist nicht zu erkennen. Mehrfamilienhäuser sind im Plangebiet grundsätzlich möglich und auch erwünscht. Die Festsetzung einer höchst zulässigen Zahl an Wohneinheiten würde einen deutlichen Eingriff in die Nutzbarkeit der Grundstücke darstellen.

In der Praxis erfolgt eine Begrenzung der Wohneinheiten insbesondere durch die möglichen Gebäudegrößen sowie die Zahl der realisierbaren Stellplätze, die in ausreichender Menge herzustellen sind.



MARKT OFFINGEN

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind im gesamten Plangebiet so definiert, dass zu den Straßenflächen jeweils eine Vorgartenzone freigehalten wird und die übrigen Grundstücksflächen überbaut werden können.

Die Änderung der Baugrenzen ist im Wesentlichen durch den Entfall der privaten Verkehrsflächen (Stichstraße) bedingt und bleibt hierauf beschränkt.

Erschließung | Örtliche Verkehrsflächen

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen an die tatsächlich vorhandenen Verhältnisse angepasst werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die – bereits vorhandenen – öffentlichen Straßen, die durch die Neuaufstellung nicht verändert werden.

Darüber hinaus sind in den Bereichen „Kapellenweg“ und „Königsberger Straße“ zwei private Stichstraßen vorhanden. Diese waren im bisherigen Bebauungsplan als private Verkehrsflächen als „Hinweise und nachrichtliche Übernahme“ dargestellt. Die beiden Stichstraßen sind für die Erschließung der hinter liegenden Grundstücke dauerhaft erforderlich und werden deshalb nun als private Verkehrsflächen verbindlich festgesetzt.

Ebenfalls im bisherigen Bebauungsplan als „Hinweise und nachrichtliche Übernahme“ zwar dargestellt - aber nicht ebenfalls nicht festgesetzt – sind zwei ost-west-gerichtete Stichstraßen im zentralen Planbereich von der „Danziger Straße“ und „Hinter den Gärten“. Im Gegensatz zu den beiden o.g. Stichstraßen sind sie jedoch tatsächlich nicht vorhanden. Wegen der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse sowie einer konkret geplanten Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1142 ist auch nicht zu erwarten, dass die Stichstraße in absehbarer Zeit ausgeführt werden könnte.

Die besondere Thematik stellt sich wegen der sehr tiefen Grundstücke Fl.Nrn. 1141 + 1142 sowie Fl.Nrn. 1141|1 + 1142|1. Diese Grundstücke grenzen jeweils in genügender Breite unmittelbar an eine öffentliche Straße an und sind somit ausreichend erschlossen – auch ohne private Stichstraße. Die Erschließung des westlichen Teils des schmalen Grundstücks Fl.Nr. 1141 ist allerdings nur relativ schwer möglich, da die vorhandene Bebauung nur einen geringen Abstand zu den Nord- und Südgrenzen aufweist. Durch den Wegfall der privaten Stichstraße wird die Erschließung somit zumindest nicht einfacher, wenn gleich sie wegen der offenen



MARKT OFFINGEN

Bauweise und der freizuhaltenden Abstandsflächen grundsätzlich möglich bleibt. Die hierfür notwendigen Aufwendungen sind jedoch zumutbar. Andererseits ist die Stichstraße ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks ohnehin nicht möglich.

Eine Bebauung der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1141 ist wegen des Grundstückszuschnittes jedoch ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Diese Situation wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Die zeichnerischen (räumlichen) Festsetzungen eines Bebauungsplanes orientieren sich zwar an den – vorhandenen oder geplanten – Grundstücksgrenzen. Die Grenzen werden durch einen Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt, mögliche Veränderungen der Grundstücksgrenzen grundsätzlich nicht geregelt.

Die Bauleitplanung soll deshalb entsprechend ausgestaltet werden, die beiden Stichstraßen werden entsprechend nicht festgesetzt und entfallen. Die Bauleitplanung könnte ansonsten nicht umgesetzt werden und wäre somit hinfällig.

Die – ebenfalls bereits vorhandene - leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Das Plangebiet ist somit ausreichend erschlossen (Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasserentsorgung, Gas, Elektrizität und Telekommunikation).

Abwehrender Brandschutz:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Weitere Festsetzungen

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen, orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen und dem tatsächlichen Bestand, weiten die Spielräume im Sinne einer zeitgemäßen Betrachtungsweise jedoch etwas aus.

Immissionsschutz

Innerhalb eines Mischgebietes sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind künftig faktisch die gleiche Art von Betrieben zulässig wie bisher. Es ist somit keine grundsätzliche Veränderung hinsichtlich der Schallimmissionen zu erwarten. Aus diesem Grund kann hier – in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg – auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden.

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der bisherige Bebauungsplan bereits mehr als 30 Jahre alt ist. Die zugehörige Baunutzungsverordnung stammt bereits aus dem Jahre 1977, war also zum Zeitpunkt der Aufstellung des bisherigen Bebauungsplans bereits zu beachten.

Durch eine mögliche höhere Zahl von Bewohnern im Plangebiet ändert sich hier ebenfalls nichts, da die bisherigen Bewohner die gleiche Schutzbedürftigkeit haben wie neue. Der bisherige Bebauungsplan lässt im Übrigen bereits jetzt eine deutlich höhere Bewohnerdichte zu als derzeit tatsächlich vorgefunden. Hinsichtlich der bisherigen Entwicklungen der vorhandenen Gewerbebetriebe ergibt sich folgerichtig ebenfalls keine grundlegende Änderung. Die Gewerbebetriebe sind – bisher wie künftig – zulässig, soweit sie sich im Rahmen der festgesetzten Art der Nutzung (modifiziertes Mischgebiet) bewegen. Die Betriebe haben Bestandsschutz; deshalb ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundlegende Veränderungen bei den gewerblichen Betrieben sind derzeit nicht zu erwarten. Im Einzelfall, z.B. bei Erweiterungen, wäre eine Prüfung des Schallschutzes im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Die Festsetzung von Immissionskontingenten oder Ähnlichem, wie dies etwa bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen erfolgt, wäre wegen der bereits vorhandenen Nutzungen im konkreten Fall dagegen nicht sinnvoll umzusetzen.

Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Der Grünordnungsplan wurde vollständig in den Bebauungsplan integriert. Erläuterungen zur Grünordnung und zu erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht, insbesondere den Kapiteln „6. Vermeidungsmaßnahmen“ und „7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ zu entnehmen.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine mäßige Nachverdichtung des bereits weitgehend bebauten Gebietes. Um die Auswirkungen durch die Eingriffe auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen getroffen:



MARKT OFFINGEN



MARKT OFFINGEN

- Ein- und Durchgrünung des Baugebiets samt Monitoring der korrekten Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen im ersten Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Bauprojekte
- Anbringen von sechs Fledermauskästen an Bäumen im öffentlichen Raum zur Aufrechterhaltung des Zustandes saP-relevanter Fledermausarten (Ersatz für entfallende Obstbäume)
- Reduktion technischer Versiegelung von Lager- und Stellflächen auf das unbedingt notwendige Maß und Verwendung sicker- und luftdurchlässiger Aufbauten bei der Gestaltung von Gehwegen, Stellplätzen und Lagerflächen
- Sofern möglich, erfolgt die Entsorgung unbelasteter Niederschlagswässer von privaten Grundstückflächen mit geeigneten Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden oder Rigolen) auf dem eigenen Grundstück;
Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Festsetzungen erforderlich, zumal diese Verkehrsflächen samt Entwässerungseinrichtungen bereits hergestellt sind.

Trotz der gewählten Vermeidungsmaßnahmen lassen sich schädigende Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vermeiden und sind somit auszugleichen. Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsteht durch die Baurechtsmehrung ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 1.306 m². Dieser wird von der gemeindlichen Ökokontofläche auf Flurnummer 1031 Gemarkung Offingen im Schlehbachtal abgebucht.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Belange kann dem Umweltbericht (Anlage 2 zur Begründung) entnommen werden.

Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich.

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens selbst - keine weiteren Kosten.

Flächenbilanz

Bauflächen WA	34.237 m ²	56,6 %
Bauflächen MI	17.873 m ²	29,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.349 m ²	12,2 %
Private Straßenverkehrsflächen	322 m ²	0,5 %
Private Grünflächen	682 m ²	1,1 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	60.463 m ²	100,0 %