

Gemeinde Oftersheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“

Begründung

Fassung: Satzung

Stand: 23.09.2025

Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I	VERFAHREN.....	2
1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	3
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	3
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	3
4	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	3
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 3	
6	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	3
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen	4
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2	Standortalternativen	5
3	Städtebauliches Konzept / Vorhaben und Erschließungsplan	5
3.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	8
3.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
4	Planerische Vorgaben.....	10
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	10
4.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.....	11
4.3	Bestehender Bebauungsplan	12
5	Planinhalte.....	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4	Bauweise	14
5.5	Flächen für Nebenanlagen	14
5.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	15
5.7	Verkehrsflächen.....	15
5.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
5.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16

5.11	Örtliche Bauvorschriften	17
5.12	Hinweise	17
6	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	18
6.1	Verkehr.....	18
6.2	Schalltechnische Belange	19
6.3	Belange von Natur und Landschaft	21
7	Flächenbilanz	21
8	Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften „Zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“	22

I VERFAHREN

Für die vorliegende Fläche gab es bereits im Jahr 2016 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan auf der Fläche zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße mit einem leicht größeren Geltungsbereich. Allerdings wurden die Planungen nicht weiterverfolgt. Um Rechtssicherheit zu schaffen, wird der alte Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2016 zunächst formell aufgehoben.

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Maßnahme der Innenentwicklung

Der Planbereich liegt im Innenbereich und ist von bereits bebauten Grundstücken umsäumt. Der Bereich ist Teil des Bebauungszusammenhangs und liegt innerhalb der Ortslage.

2. Zulässige Grundfläche unter 20.000 m²

Die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst eine Fläche von 1.260,84 m². Die Grundfläche der geplanten Bebauung liegt damit unterhalb der maßgeblichen Schwelle von 20.000 m².

Es liegen keine Aspekte vor, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen. Durch das vorliegende Vorhaben werden keine Maßnahmen begründet, die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 (b) BauGB bzw. BNatSchG liefern. Ebenso werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Voraussetzungen geschaffen, nach denen eine Errichtung eines Störfallbetriebes nach § 50 Abs.1 BImSchG zulässig wäre. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets sind derartige Betriebe ohnehin unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Gebietes mit besonderem ökologischem bzw. naturschutzfachlichem Schutz wie insbesondere eines FFH-, Vogelschutz- bzw. Natura-2000-Gebietes oder eines Gebietes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Folglich sind die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfüllt (§13 a BauGB).

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim hat in seiner Sitzung am 03.06.2025 beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs.1 i.V.m § 13 a BauGB aufzustellen. Gleichzeitig wird der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2016 formell aufgehoben, um den Rechtsschein aufzuheben.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Aufgrund der Größe des Plangebiets, wird im beschleunigten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Aufgrund der Größe des Plangebiets, wird im vereinfachten/beschleunigten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der vorhabenbezogenen Änderung einschließlich Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Zeitraum vom 23.06.2025 bis einschließlich 24.07.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.07.2025 aufgefordert.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim hat in ihrer Sitzung am 23.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt.

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Wohnungsbauinvestor Werner Wohnbau GmbH & Co.KG beabsichtigt auf einer Fläche in der Gemarkung Oftersheim die Errichtung von zwei Reihenhaushausgruppen mit insgesamt 15 Wohneinheiten.

Das neue allgemeine Wohngebiet (WA) soll zur Eigentumsbildung (junger) Familien sowie zu einer generellen Deckung des Wohnbedarfs bereitgestellt werden. Zum einen wird die gemeindliche Entwicklung unterstützt, zum anderen wird mit Realisierung des Vorhabens eine Baulücke in Ortsrandlage geschlossen.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet der städtebauliche Entwurf des Vorhabenträgers Werner Wohnbau GmbH & Co Kg. Der Entwurf bildet die Grundlage zur Schaffung von insg. 15 Reiheneigenheimen in zweigeschossiger Bauweise.

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht. Um dem Vorhabenträger eine Umsetzung der geplanten Wohneinheiten zu ermöglichen, ist somit die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da es sich um die Schließung einer Baulücke und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung handelt, ist gem. §1 Abs.3 BauGB die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans gegeben.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch eine effiziente Ausnutzung bestehender innerörtlicher-, brachliegender Flächen können neue Flächenausweisungen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgefüges vermieden werden und gleichzeitig die Neubauabsichten eines Vorhabenträgers für Wohnbauentwicklung ermöglicht werden. Demnach ist die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“ in der Gemarkung Oftersheim werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohngebäuden als Vorhaben der Werner Wohnbau GmbH & Co KG sowie die Errichtung erforderlicher Stellplätze und Carports begründet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst vor allem die:

- Erstmalige Überplanung der Fläche (WA)
- Fortentwicklung der Flächenausnutzung
- Neuordnung und Ergänzung von Stellplätzen
- Nachverdichtung/Innenentwicklung
- Beitrag zur Förderung der Klimaanpassung¹ durch Vorgaben hinsichtlich Grünhaltung und regenerative Energieerzeugung im Plangebiet.

¹ Bundesklimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905). Deutschlands Weg zur Klimaneutralität ist im Klimaschutzgesetz vorgezeichnet. Der vorläufige Beschluss des Verfassungsgerichts verpflichtet den Staat, aktiv vorzubeugen, so dass es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heute jüngeren Menschen kommt. Mit dem neuen Klimaschutzgesetz begegnet die Bundesregierung den besonderen Herausforderungen, die mit dem Klimawandel verbunden sind. Für die Bauleitplanung ist eine solche Verpflichtung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB normiert. Vgl. weitergehend: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>

2 Standortalternativen

Die in Rede stehende Fläche wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oftersheim bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Standort wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung als geeigneter Standort zu Wohnzwecken ausgewählt und abgestimmt.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird eine effiziente Ausnutzung der Fläche zu Wohnzwecken gewährleistet.

3 Städtebauliches Konzept / Vorhaben und Erschließungsplan

In der Gemeinde Oftersheim soll eine brachliegende Fläche in Ortsrandlage erstmalig bebaut werden. Der Vorhabenträger Werner Wohnbau GmbH&Co.KG plant auf dem Flurstück 2289/1 die Errichtung von insg. 15 Reihenhäusern. Die Einfamilienhäuser werden zu zwei Hausgruppen planerisch zusammengefasst. Die Reihenhaushausgruppen sollen in einer offenen Bauweise errichtet werden. Die Errichtung der Wohnhäuser geschieht in Fertigteilbauweise.

Bei den vorgesehenen Reihenhäusern handelt es sich 7-mal um den Haustyp 136 SD35 und 8-mal um den Haustyp 109 SD 35 „Stadthaus“. Jedes Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Reihenhäuser werden mit einem Satteldach ausgeführt. Die Garagen/Carports werden mit einem Flachdach ausgeführt. Eine Unterkellerung erfolgt nicht, stattdessen sind oberirdische Lagerstätten in Form von Vorgärtenschränken, Terrassenschränken oder Gartenboxen vorgesehen.

Die Gebäude gründen auf einer Bodenplatte, eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Die Gebäude werden von Norden her über einen Fußweg erschlossen und verfügen über südseitig zugeordnete Gartenflächen mit Terrassen.

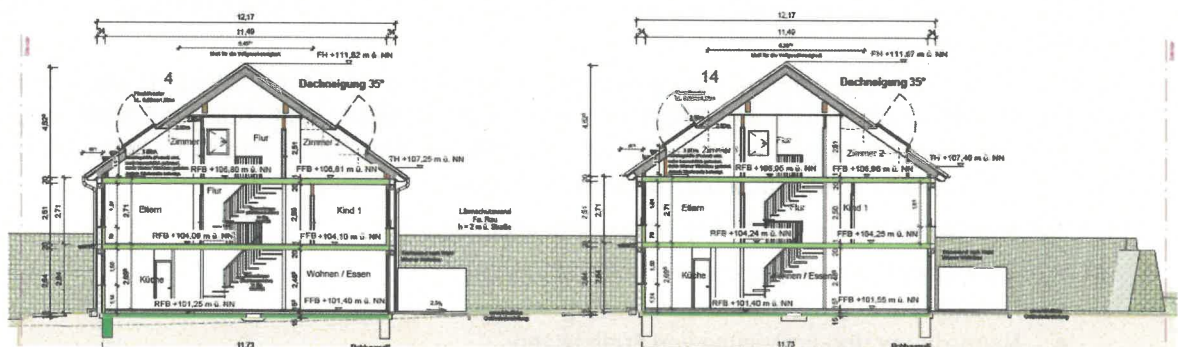


Abbildung 1: Schnitt / Ansicht Nord, Werner Wohnbau GmbH, 2025

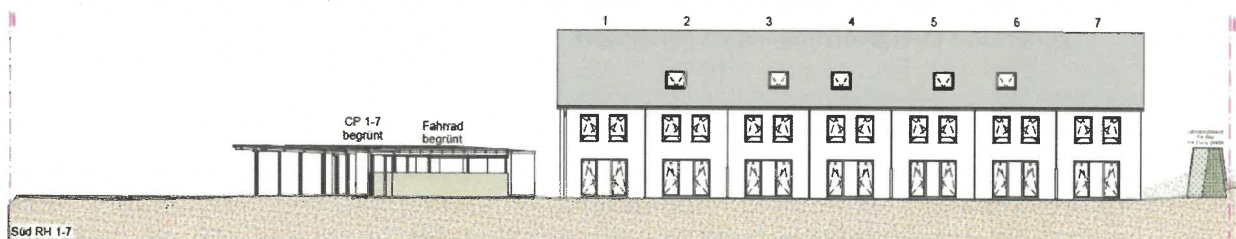


Abbildung 2: Ansicht Süd, Reihenhäuser 1-7, Werner Wohnbau GmbH, 2025

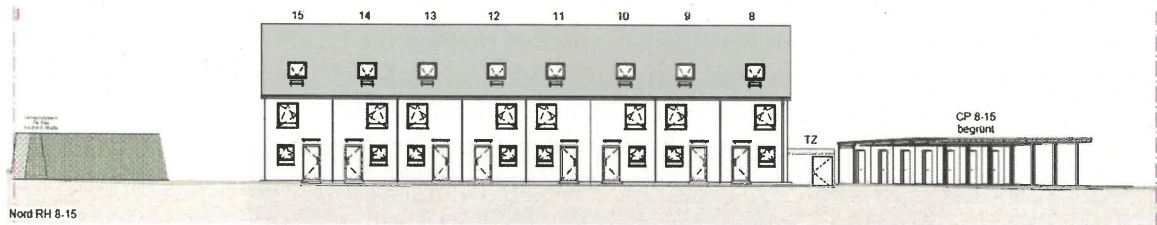


Abbildung 3: Ansicht Nord, Reihenhäuser 8-15, Werner Wohnbau GmbH, 2025

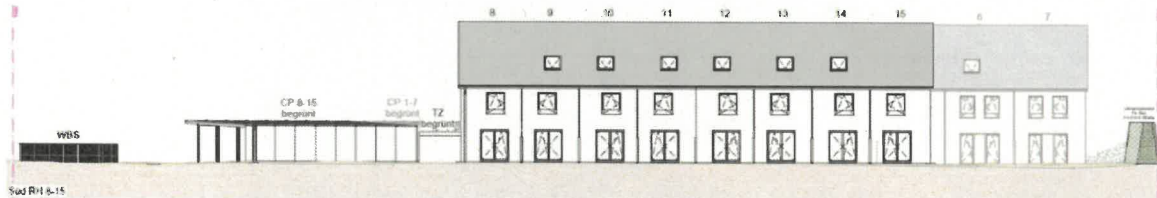


Abbildung 4: Ansicht Süd, Reihenhäuser 8-15, Werner Wohnbau GmbH, 2025

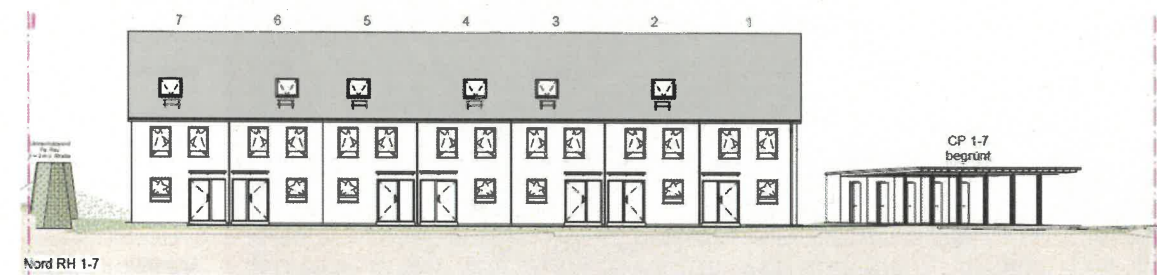


Abbildung 5: Ansicht Nord, Reihenhäuser 1-7, Werner Wohnbau GmbH, 2025

Insgesamt sind 15 Wohnhäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten, eine innere Durchwegung sowie die Errichtung erforderlicher Stellplätze, sowohl als nicht überdachte Stellplätze als auch als überdachte Carports, vorgesehen. Neben diesen Stellplätzen werden im Nordosten des Gebietes Fahrradstellplätze eingerichtet, um auch alternativen Mobilitätsformen Rechnung zu tragen. Um ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen, werden Dachform- und -Farbe weitestgehend einheitlich gestaltet. Die Dachneigung darf 36 Grad nicht überschreiten. Die Fassadenfarbgestaltung wird ganzheitlich konzipiert.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen ist eine Lärmschutzwand zwingend zu errichten. Diese wird mit einer Höhe von 2,0 m in Bezug auf die Gradienten Scheffelstraße bzw. Heidelberger Straße ausgeführt. Sie knüpft an die im Nordosten bestehende Lärmschutzwand an und wird geschlossen ausgeführt bis auf Höhe der Carports in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs.

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt, in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets, von der Scheffelstraße aus. Hier befinden sich auch Stellplätze und Carports für Anwohner. Zur Erschließung der einzelnen Gebäude werden Fußwege angelegt, welche die Parkplätze mit den Wohngebäuden verbinden.

Die Dachflächen der Carports sowie der Technikzentrale werden mit einer Dachbegrünung ausgestattet.

Im Bereich der Stellplätze werden Abfallsammelstellen hergestellt. So ist eine unproblematische Entsorgung durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb gewährleistet.

Das Vorhaben fokussiert ein Angebot für Wohnraum im Ballungsraum Rhein-Neckar für verschiedene Zielgruppen. Die städtebaulichen Neubaustrukturen berücksichtigen Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung.

Die Lage an zwei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen machen die Errichtung einer Lärmschutzwand unabdingbar. Weitere Maßnahmen zum passiven Schallschutz bewältigen die Gemengelage hinsichtlich der Nachbarschaft zur Heidelberger Straße und zur Scheffelstraße.

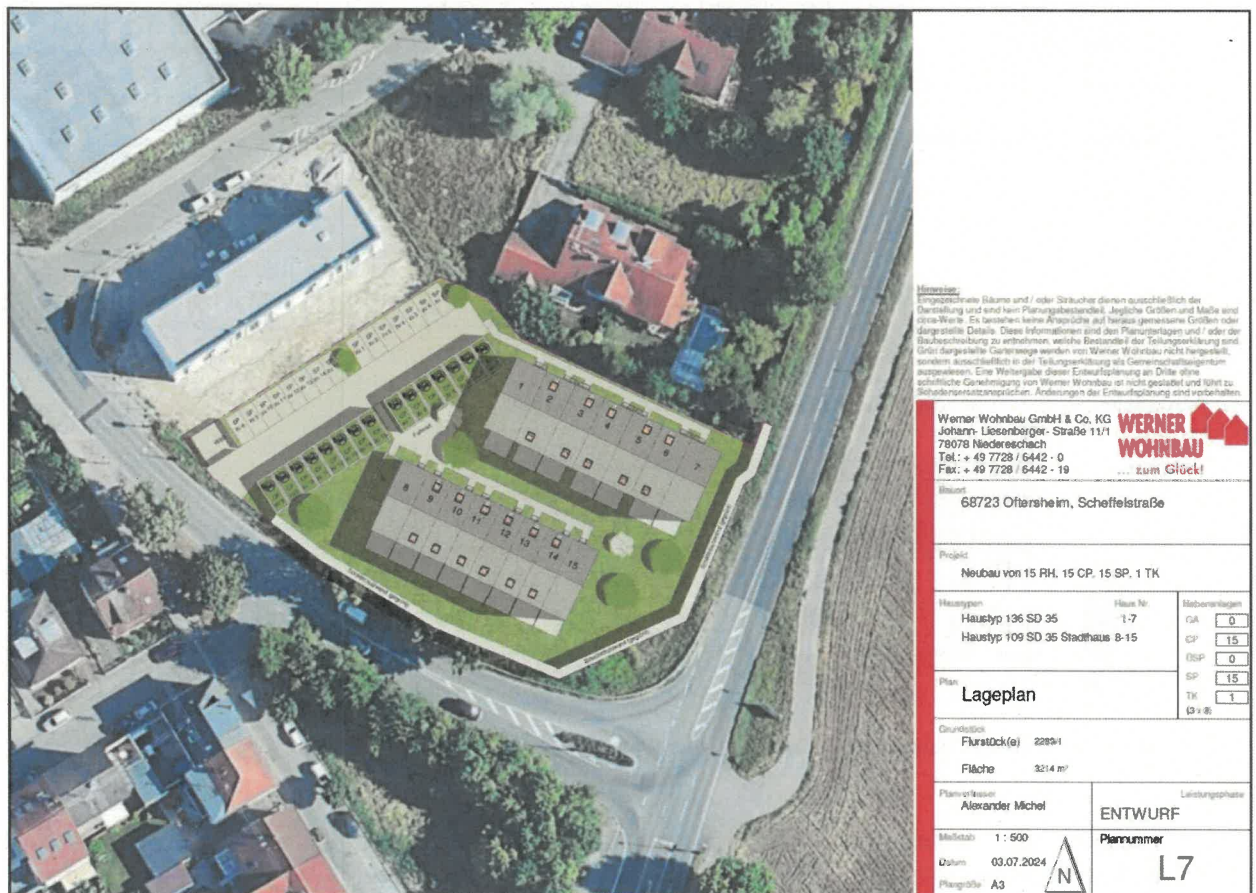


Abbildung 6: Städtebauliches Konzept Werner Wohnbau GmbH, 2025Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Oftersheim. Einbezogen wird die Fläche im Kreuzungsbereich der Scheffelstraße und der Heidelberger Straße in der Gemarkung Oftersheim (Flst. 2289/1 sowie zu einem geringen Teil Flst. 2287. Das Plangebiet besteht aus einer unversiegelten Grünfläche ohne aktuelle Nutzungszuweisung.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 3.351,38 m² und wird begrenzt durch angrenzende Wohnbebauung nördlich des Plangebiets, sowie die Plankstadter Straße. Nördlich der Plankstadter Straße schließt sich ein großflächiges Gewerbegebiet auf der Gemarkung Schwetzingen an. Im Süden wird das Gebiet durch die Scheffelstraße und im Osten durch die Heidelberger Straße begrenzt. Im Süden bzw. Südwesten grenzt Wohnbebauung an.

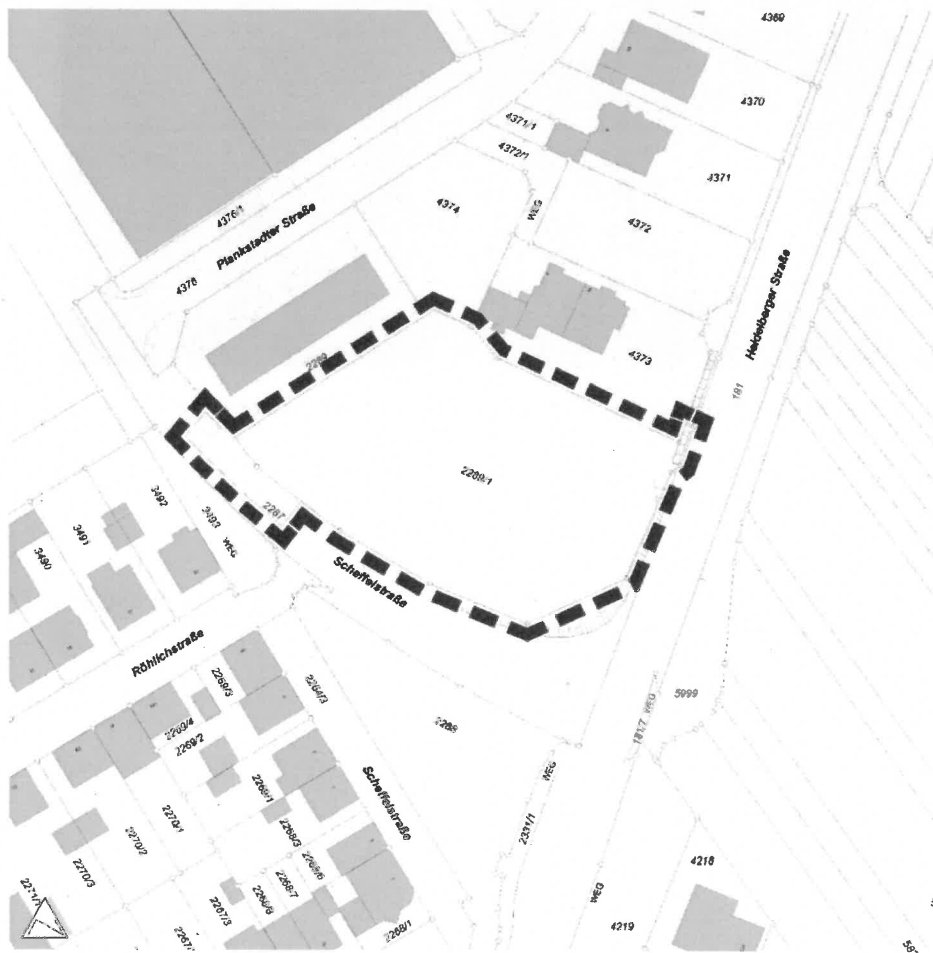


Abbildung 7 Geltungsberiech des Bebauungsplans, Oftersheim, Eigene Darstellung

3.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Aktuell befinden sich keine Nutzungen im Plangebiet. Die unversiegelte Fläche ist durch Grünland/Wiese geprägt.



Abbildung 8 Luftbild und Geltungsbereich, Geoportal Baden-Württemberg, Eigene Darstellung 2025

4 Planerische Vorgaben

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Ziele der Raumordnung stellen verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen dar. Die Grundsätze enthalten eher allgemeine Aussagen, welche bei Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Der Landesentwicklungsplan weist die Stadt Schwetzingen, welche mit der Gemeinde Oftersheim ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge bildet, als Mittelzentrum in der Region aus.

Die Gemeinde Oftersheim ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde Oftersheim liegt an einer, durch das LEP vorgegebenen Entwicklungsachse. Entwicklungsachsen ergänzen das System der zentralen Orte und sind insofern ein Instrument zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung.

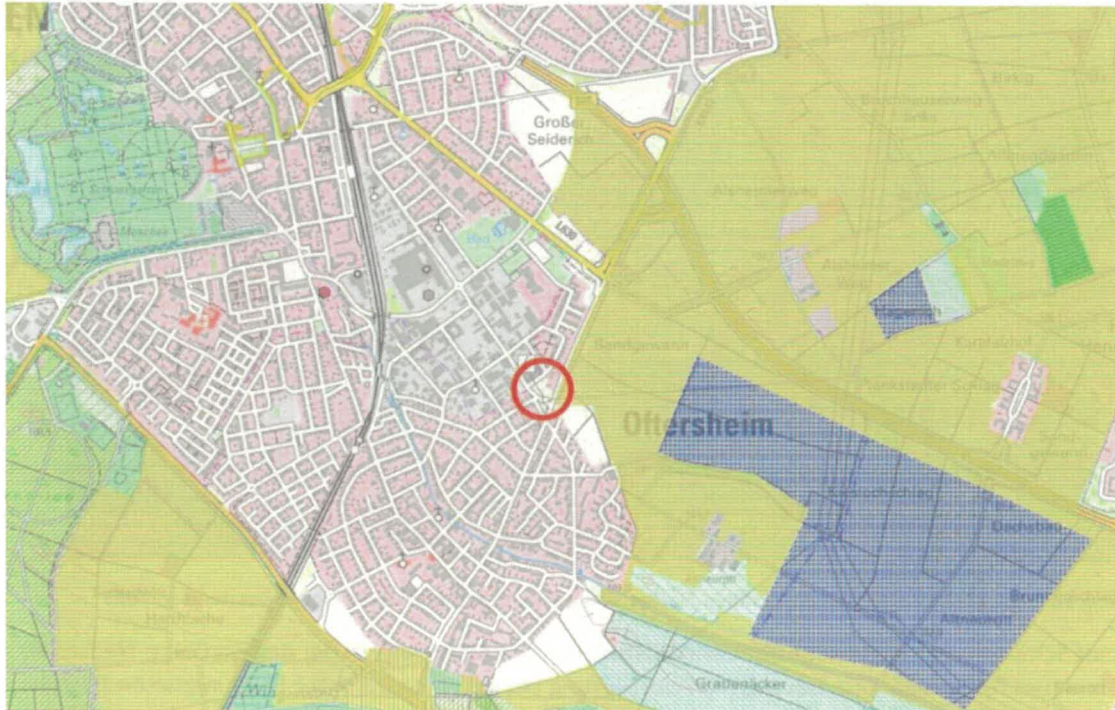


Abbildung 9 Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg, Eigene Darstellung, 2025

Insofern entspricht die vorliegende Planung den Aussagen des Landesentwicklungsplans, da zu den Aufgaben eines Mittelzentrums auch die Unterbringung von Wohnbevölkerung zählt.

Das Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg weist Oftersheim die Funktion eines Mittelzentrums zu. Diese liegt an einem Entwicklungskorridor und in einem Verdichtungsraum. Entwicklungskorridore ergänzen das System der zentralen Orte und sind ein Instrument zur Sicherung, Ordnung und Entwicklung des Raumes sowie zur Steuerung von Siedlungsentwicklung.

Insofern entspricht die vorliegende Planung den Aussagen des LEP, da zu den Aufgaben eines Mittelzentrums zu einem wesentlichen Teil die Unterbringung von Wohnbevölkerung zählt.

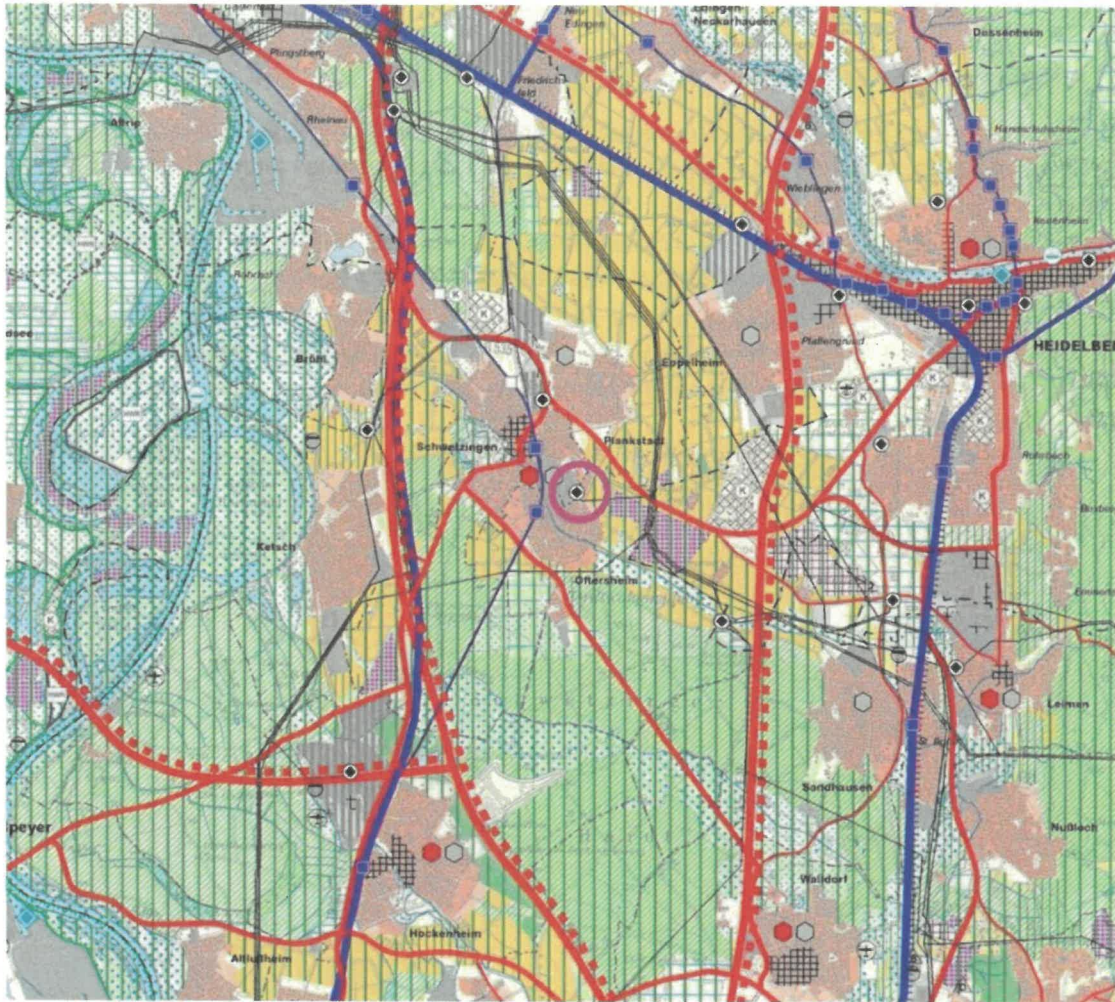


Abbildung 10 Auszug aus dem Regionalplan Rhein-Neckar, Plangebiet violett umrandet, Eigene Darstellung, 2025

Die Stadt Schwetzingen ist mit der Gemeinde Otfersheim im Regionalplan der Region Rhein-Neckar als Mittelzentrum festgelegt. Eine besondere Priorisierung bezüglich bestimmter Nutzungsarten besteht nördlich des Gemeindegebiets. Dieser Bereich wird im Regionalplan als Vorranggebiet für Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen ausgewiesen. Es bestehen aber keine Konfliktpunkte mit dem Vorhaben.

Eine besondere Funktionszuweisung bezüglich anderer Nutzungsarten besteht nicht.

Insofern widerspricht das angestrebte Vorhaben den Vorgaben des Regionalplans nicht.

4.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Folglich wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Anpassung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer als Entwicklungsfläche definierten Umgrenzung.

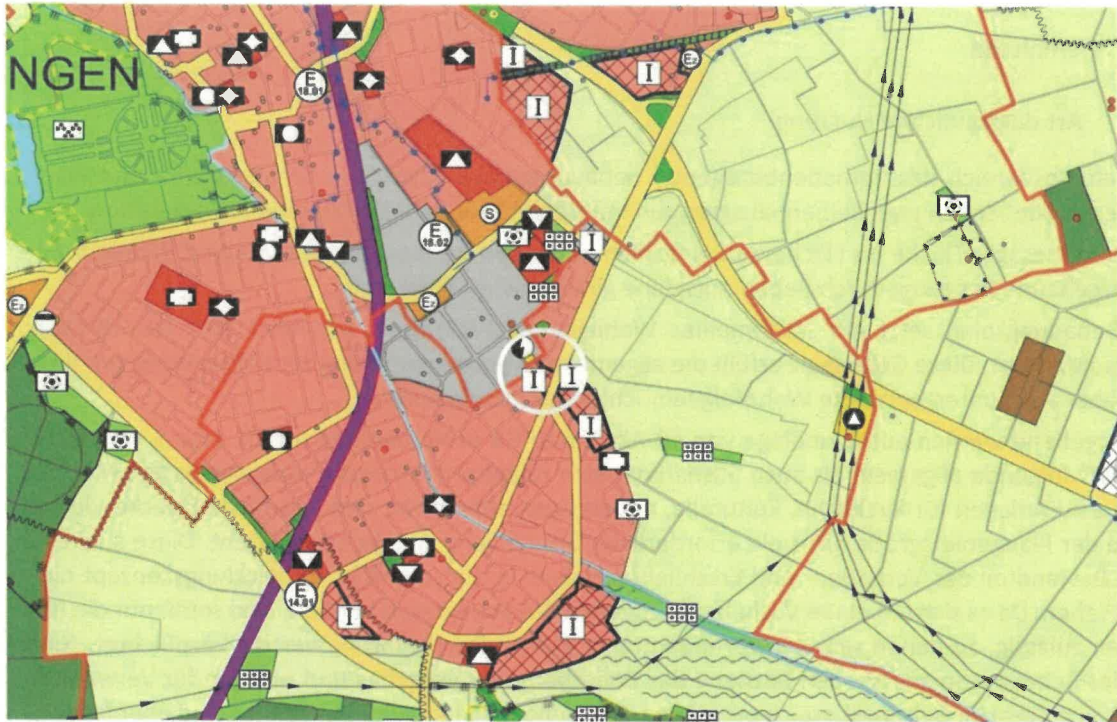


Abbildung 11 Auszug dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim, Eigene Darstellung, 2025

4.3 Bestehender Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegen keine konkretisierenden Planungen vor, welche durch den Bebauungsplan „Zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“ überlagert werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabenbereich (rote Linie, gepunktet) „Zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Links am Plankstadter Weg“.



Abbildung 12 B-Plan "Links am Plankstadter Weg", Geltungsbereich des B-Plans "Zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße rot umrandet, Oftersheim, Eigene Darstellung, 2025

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“ sollen zwei Reihenhaushausgruppen mit sieben bzw. acht Wohneinheiten entstehen.

Bisher ist besagte Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche zur Siedlungsentwicklung definiert. Eine weitergehende Regelung durch Bebauungspläne gibt es bisher nicht.

Der Bebauungsplan setzt ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO fest. Diese Gebietsart erfüllt die allgemeine Zweckbestimmung zur Entwicklung von Wohnen, aber auch untergeordnete Wohnfolgeeinrichtungen zuzulassen.

Weitergehend werden auf Grundlage von §9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO folgende allgemein als auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da aufgrund der Plangebietsgröße nicht die erforderliche Grundfläche zur Verfügung steht. Diese sind auch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und insoweit im Entwicklungskonzept nicht vorgesehen. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind somit nur die Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag verpflichtet. Nicht Teil des Bebauungsplans werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung. Somit sind diese im Geltungsbereich unzulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls ausgeschlossen, da sie der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum“ nicht entsprechen. Zudem ist bei Tankstellen von einer Erhöhung der Verkehrsimmissionen auszugehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen der Verwaltung sind mit dem angestrebten kleinteiligen Gebietscharakter innerhalb des Baugebietes nicht vereinbar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Orientierungswerten gem. §17 Abs.1 BauNVO. Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließungsflächen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung wird einerseits eine angemessene städtebauliche Dichte gewährleistet, gleichzeitig gewährleistet die Möglichkeit der Überschreitung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis hin zu einer GRZ von 0,65 berücksichtigt das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung des Plangebiets. Des Weiteren ist eine Überschreitung zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs angezeigt. So kann das anfallende Verkehrsaufkommen über innerhalb des Plangebiets herzustellende Stellplätze abgewickelt werden und der umliegende öffentliche Raum wird nicht durch zusätzlich abgestellte Fahrzeuge in Anspruch genommen.

. Durch die gewählte Höhenbegrenzung wird den Anforderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprochen und die bauliche Umsetzung des Projekts gesichert. Gleichzeitig eröffnet die Festsetzung ein angemessenes Maß an Flexibilität bei der architektonischen und funktionalen Ausgestaltung der Gebäude. Neben einer variablen Nutzung der Geschossigkeit erlaubt die zulässige Höhe auch die Errichtung üblicher Dachaufbauten (z. B. für technische Einrichtungen, Aufzugsschächte oder Photovoltaikanlagen), ohne die städtebauliche Einbindung und die Maßstäblichkeit im Plangebiet zu beeinträchtigen. Dadurch wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen städtebaulicher Ordnung, funktionaler Nutzbarkeit und gestalterischer Freiheit erreicht. Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen die unter Kapitel 3 beschriebenen Gebäudetypen. Diese sind vorgesehen mit einer Gebäudehöhe von ca. 10,3 m. Durch die Festsetzung einer zulässigen Höhe von 12 m wird die Realisierbarkeit des

Vorhabens gewährleistet und gleichzeitig eine gewisse Planerische Flexibilität eingeräumt. Auch erforderliche Dachaufbauten wird so ein gewisser Spielraum eingeräumt. In Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept wird dies als ausreichend erachtet. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die geplanten Gebäudehöhen als reale geplante Höhe von 10,16 m bzw. 10,31 angegeben

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand sowie der vorgesehenen maßvollen Nachverdichtung bleibt die geplante bauliche Entwicklung in Einklang mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die städtebauliche Dichte im unmittelbaren Umfeld wurde berücksichtigt, sodass sich die Planung in die vorhandene Bebauungsstruktur integriert.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer verträglichen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird die maximale Gebäudehöhe für Garagen und Carports festgesetzt. Die Begrenzung dient dazu, ein einheitliches und maßstabsgerechtes Erscheinungsbild zu gewährleisten sowie Beeinträchtigungen des nachbarschaftlichen Wohnumfeldes, insbesondere durch Verschattung oder optische Dominanz, zu vermeiden

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festlegung von Baugrenzen definiert. Sie definieren die Flächen auf denen das Grundstück (unter Beachtung textlicher und zeichnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften) baulich genutzt werden darf. Um dennoch eine gewisse Flexibilisierung zuzulassen wird auf die zeichnerische Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Da der Vorhabenträger feste Planungsabsichten hat, werden Flächen für Stellplätze und Carports sowie Fahrradstellplätze nur über eine Begrenzungslinie definiert.

Die Baufenster orientieren sich in Ost-West-Richtung. Durch diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Umsetzung der Konzeption insofern sichergestellt, dass zwischen den Hausgruppen Freiflächen erzeugt werden, welche einerseits als private Gärten von zukünftigen Bewohnern genutzt werden, andererseits bleibt so Raum für die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten.

Darüber hinaus wird durch eine geringfügige Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Realisierung der geplanten Nutzungen ermöglicht.

5.4 Bauweise

In Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude oder Hausgruppen mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird ein Einfügen der Bebauung in die nähere Umgebung gewährleistet.

5.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Diese Festsetzung sichert die Möglichkeit der Errichtung einer vorgesehenen Technikzentrale. Des Weiteren wird über diese Regelung gewährleistet, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend von zusätzlicher Versiegelung freigehalten werden.

Das Aufstellen von Wertstoffsammelbehältern wird im Bebauungsplan ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten, mit „WBS“ bezeichneten Flächen zugelassen. Diese räumliche Begrenzung dient der städtebaulichen Ordnung und Steuerung einer verträglichen Einbindung der Sammelstellen in das Orts- und Landschaftsbild.

Zugleich wird dadurch eine Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität vermieden, insbesondere im Hinblick auf mögliche Lärm- und Geruchsmissionen sowie auf Aspekte der Verkehrssicherheit (z. B. Anfahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge). Die Bündelung an klar definierten Standorten ermöglicht zudem eine effiziente Entsorgungslogistik und erleichtert die Zuordnung im öffentlichen Raum.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung verzichtet. Hintergrund ist, dass es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb bereits bestehender Siedlungsstrukturen handelt. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse im Plangebiet könnten zusätzliche Nebenanlagen zur Kleintierhaltung zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen – etwa durch Lärm- und Geruchsmissionen oder durch eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme der ohnehin knappen Freiflächen.

Die Festsetzung dient daher der Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sowie der Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnnutzung. Zudem wird sichergestellt, dass die verbleibenden Freiflächen vorrangig der Aufenthaltsqualität und Erholung der Bewohner dienen können.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Erforderliche Stellplätze werden mittels oberirdisch angelegter Stellplätze und Carports hergestellt. Diese sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies dient einer geordneten Abwicklung des Verkehrs. So konzentrieren sich diese Flächen am westlichen Rand des Gebiets.

Eine Herstellung von Stellplätzen und Carports / Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus Erschließungstechnischen Gründen nicht möglich, daher die oben begründete Einschränkung.

Im Konzept des Vorhabenträgers ist gleichfalls eine Errichtung von Stellplätzen für Fahrräder vorgesehen. Um hier im Weiteren ausreichend Planungsspielraum zu lassen, ist die Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sowie innerhalb der gem. Planzeichnung mit „FSt“ bezeichneten Fläche zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist ausgeschlossen, da sie nicht Bestandteil der Planungen des Vorhabenträgers sind.

5.7 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen an der Scheffelstraße dienen der Sicherung der Erschließung des geplanten Wohngebietes.

5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien auszugestalten. Dies senkt den Grad der Versiegelung. Dadurch steigt die Resilienz bei Starkregenereignissen und andererseits senkt dies im Sommer den „Hitzeinseleffekt“.

Da sich der Abfallsammelplatz direkt an der Hauptstraße „Scheffelstraße“ befindet, ist nicht mit mehrachsigen Fahrzeugen zu rechnen, welche eine Asphaltierung der Fläche begründen würde.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der anteiligen Offenhaltung natürlicher Bodenfunktionen und der Stärkung des lokalen Wasserhaushaltes. Nicht zuletzt auch der Klimaanpassung sowie der Gefahrenabwehr gegenüber Extremwetterereignissen. Da die Dachflächen der Carports begrünt ausgeführt werden sowie die nicht überdachten Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Material ausgestaltet werden, wird die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten sowie über begrünte Dachflächen ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet.

Die Begrünung der Dachflächen von Carports dient unter anderem als kompensatorische Maßnahme für den Flächenverbrauch durch Stellplatzanlagen und unterstützt die Ziele einer nachhaltigen und umweltgerechten Bauleitplanung.

Begrünte Dachflächen mindern die Auswirkungen der Versiegelung durch Stellplatzanlagen und tragen zu einer optischen Aufwertung des Plangebiets bei. Begrünte Dachflächen stellen in einem begrenzten Maße Ersatzlebensräume für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bereit. Gleichzeitig trägt eine Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und hilft Extremwetterereignisse abzumildern. Ein Freihalten des Bereichs zwischen der unteren Kante Einfriedungen und Geländeoberkante dient gewährleistet eine Passierbarkeit des Plangebiets für Kleintiere bzw. Kleinsäuger.

5.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt 5-6 Baumpflanzungen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sorgen für eine visuelle Aufwertung und Durchgrünung der Siedlungsflächen. Ferner besitzen Bäume eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement und Trittsteinbiotope innerhalb der Ansiedlungsflächen.

Da auch in den angrenzenden Wohngebieten ein hoher Grünanteil vorhanden ist, fügt sich so die neubebaute Fläche in die Umgebungsbebauung ein.

Die textlichen Festsetzungen dienen der Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie einer angemessenen, attraktiven Durchgrünung des allgemeinen Wohngebiets und bieten gleichzeitig eine gewisse Flexibilität bei der genauen Standortbestimmung.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch Modus Consult überprüft.

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts bei realer Schallausbreitung ohne Lärmschutzwand im Osten und Südosten des Plangebietes an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens am Tag um bis zu 16 dB(A) und in der Nacht um bis zu 17 dB(A) überschritten werden. Die Schwellenwerte für Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts werden an der zur Heidelbergerstraße orientierten Ostfassade des nördlichen Reihenhauses um bis zu 1 dB(A) am Tag und um bis zu 2 dB(A) in der Nacht überschritten. An den anderen Fassaden werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung eingehalten.

Des weiteren zeigt sich, dass der Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag, der aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Verordnungsgeber als noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm für den Freibereich angesehen wird, im Osten des Plangebietes um bis zu 10 dB(A) überschritten wird.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägungen möglicher Maßnahmen wird eine Lärmschutzwand zum Schutz sämtlicher, aber insbesondere der zur Scheffelstraße orientierten, Außenwohnbereiche, festgesetzt.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen im östlichen, südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets werden als zusätzliche Maßnahme des passiven Schallschutzes vorrangig fensterunabhängige Belüftungssysteme für schutzbedürftige Räume mit nächtlichen Außenbereichspegeln von über 50 dB(A) festgesetzt.

Die gemäß den Festsetzungen (A.10.3.1) festgesetzten, einzuhaltenden Lärmpegel bemessen sich an den Vorgaben bzw. den Orientierungswerten der TA-Lärm. Der gem. A.10.4.2 festgesetzte Wert von 54 dB(A) orientiert sich an den Vorgaben der VLärmSchR97.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die Dachformen, die Gestaltung der Dächer, die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksfläche, auf die Gestaltung der Einfriedungen sowie auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen und die Regelungen zu Außenantennen sowie Niederspannungsfreileitungen. Mit den erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden die gestalterischen Aspekte der Vorhabenplanung in der Art geregelt, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Durch die örtlichen Bauvorschriften werden die Anforderungen an eine qualitative Architektur und Vorhabengestaltung manifestiert.

5.12 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise tragen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind. Mit der Aufnahme der Hinweise wird zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Themen beigetragen.

6 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Eine Verkehrsuntersuchung von dem Büro BS Ingenieure, aus dem Jahre 2019, betrachtet zur Analyse wichtige Verkehrsknotenpunkte im Umfeld des Geltungsbereichs. So ergab die Untersuchung durch BS-Ingenieure für die verschiedenen Querschnitte im Umfeld eine hohe Verkehrsbelastung. Die höchsten Belastungen im Umfeld des Geltungsbereichs wurden nachgewiesen auf:

- Heidelberger Straße (L544) nördlich Scheffelstraße: 15.100 Kfz/24h/ w5
- Oftersheimer Landstraße (L544) nördlich Bruchhäuser Straße 22.300 Kfz/24 h/w5
- Bruchhäuserstraße westlich Heidelberger Straße 9100 Kfz/24h/ w5
- Scheffelstraße nordöstlich Heidelberger Straße 7000 Kfz/24h/ w5

Aufgrund der hohen Verkehrskennndaten ist für den Bebauungsplan „zwischen Scheffelstraße und Heidelberger Straße“ eine Schalltechnische Untersuchung durch „Modus Consult“ durchgeführt worden. Unter Einbeziehung der oben aufgeführten Knotenpunkte ergeben sich für das Analysejahr 2019:

- Heidelberger Straße (L544) nördlich Scheffelstraße 13.400 Kfz/d
- Scheffelstraße östlich Röhlichstraße 5400 Kfz/d
- Heidelberger Straße südlich Scheffelstraße 12.800 Kfz/d
- Scheffelstraße westlich Röhlichstraße 5400 Kfz/d

Die leichte Differenz begründet sich durch unterschiedliche Berechnungsmethoden: Die Hochrechnung durch BS-Ingenieure bezieht sich auf das Verkehrsaufkommen pro Werktag. Modus Consult bezieht in ihren Berechnungen die Wochenend-Tage mit ein.

Durch das geplante Vorhaben der Errichtung von 15 Reihenhäusern wird neuer zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr entstehen. Die Abschätzung des durch das Plangebiet erzeugten Quell- und Zielverkehrs erfolgt mit Hilfe der FSGV-Richtlinie „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebiets-typen“ (2006). Mit diesem Ansatz wird ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen von 52 Kfz/d abgeschätzt.

Es kann festgestellt werden, dass durch diese geringfügige Zunahme des motorisierten Individualverkehrs bei Realisierung des geplanten Wohngebietes für keine der vorhandenen öffentlichen Straßen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit zu erwarten sind.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“ wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Zum Zeitpunkt der Beauftragung der Verkehrstechnischen Untersuchung war seitens des Projektträgers Werner Wohnbau GmbH die Errichtung von insg. 14 Reihenhäusern geplant. Die Planungen wurden in der Zwischenzeit aktualisiert und seitens der Werner Wohnbau GmbH wird nun eine Errichtung von insg. 15 Reihenhäusern geplant. Durch die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes kann weiterhin von einer Belastbarkeit der Verkehrstechnischen Untersuchung ausgegangen werden.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der damit verbundenen begrenzten Anzahl an Wohneinheiten, welche nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen auslösen, ist davon auszugehen, dass der Knotenpunkt Scheffelstraße / Heidelberger Straße weiterhin leistungsfähig betrieben werden kann.

6.2 Schalltechnische Belange

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden die Belange des Schallschutzes berücksichtigt. Als Grundlage für die Abwägung der Belange des Schallschutzes im Bebauungsplanverfahren wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Heidelberger Straße und der Scheffelstraße geprüft.

Zur Bestimmung der Verkehrslärmimmissionen der tangierenden Heidelberger Straße sowie der Scheffelstraße wird auf Verkehrsmengen der Gemeinde Oftersheim zurückgegriffen. Die Verkehrsmengen werden auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet. Basierend auf den Verkehrsmengen werden die Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung nach RLS-19 berechnet und mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz nach DIN 18005 verglichen.

Schalltechnische Bewertung

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen ist die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung' vom Juli 2023 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Juli 2023 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Für einwirkende Verkehrsgeräusche nennt die DIN 18005 die in der nachfolgenden Tabelle genannten Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge, so weit wie möglich, eingehalten werden sollen.

	Gebietsnutzung	Orientierungswerte in dB(A)	
		tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
1	Reine Wohngebiete (WR)	50	40
2	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenendhaus-, Ferienhaus-, Campingplatzgebiete	55	45
3	Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
4	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
5	Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW) Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU)	60	50
6	Kerngebiete (MK)	63	53
7	Gewerbegebiete (GE)	65	55
8	Sonstige Sondergebiete, je nach Nutzungsart	45 - 65	40 - 65
9	Industriegebiete (GI)	-	-

Abbildung 13 Orientierungswerte für Verkehrslärm gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005

Eine weitere schalltechnische Beurteilungsvorgabe als Maßstab für die Verträglichkeit von Verkehrslärm geben die „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR97)“. Sie stellt einen weiteren Maßstab für die Verträglichkeit von Verkehrslärm im Sinne „gesunder Wohn- (und Arbeits-) Verhältnisse“ dar und bezieht die Auslösewerte der Lärmsanierung in die Abwägung der Bebaubarkeit einer Fläche mit ein. Für die Lärmsanierung gelten die folgenden, nach Gebietsnutzung gestaffelten und im Bundeshaushalt festgelegten, Auslösewerte:

	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
		tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
1	an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen, Altenheimen, in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten	64	54
2	In Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten	66	56
3	in Gewerbegebieten	72	62
4	Rastanlage (für Lkw-Fahrer)	-	65

Abbildung 14 Auslösewerte der Lärmsanierung nach der VLärmSchR97

Ermittlung der Schallbelastung

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Neubauvorhaben wird die Verkehrsuntersuchung „Aktualisierung der Verkehrskennndaten der Gemeinde Oftersheim“ (02/2020), BS-Ingenieure, Ludwigshafen, 2020, zugrunde gelegt.

Im Plangebiet ist die Errichtung von 15 Reihenhäusern in Doppelreihe vorgesehen. Die Abschätzung des durch das Plangebiet erzeugten Quell- und Zielverkehrs erfolgte mit Hilfe der FGSV-Richtlinie „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (2006)“. Mit den gewählten Ansätzen wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 52 Kfz/d abgeschätzt. Neben den Verkehrsmengen wurden weitere Parameter in die Untersuchung miteinbezogen, wie Gefahrene Geschwindigkeiten oder auch Fahrbahnbelag.

Berechnungsergebnisse

Die Berechnung der Geräuschbelastung erfolgte in einem 3-dimensionalen schalltechnischen Geländemodell (SGM).

Die Berechnungen der Beurteilungspegel bei realer Schallausbreitung unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhaben ohne geplante Lärmschutzwand sowie mit geplanter Lärmschutzwand im Osten / Südosten des Plangebietes, erfolgen im Beurteilungszeitraum Tag (Plan 2, 5) flächenhaft in 2 m Höhe über Gelände- Oberkante (d.h. in der maßgeblichen Höhe für die Beurteilung von Geräuschen bei ebenerdigen Aufenthaltsbereichen im Freien, d.h. für Terrassen, Gärten, etc. zur Festlegung gegebenenfalls erforderlicher aktiver Schallschutzmaßnahmen) sowie in der Nacht (Plan 3, 6) in 6 m Höhe (entspricht ungefähr dem 1. Geschoss) als repräsentative Höhe für die geplante Bebauung zur Festlegung gegebenenfalls erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Schlafruhe.

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bei realer Schallausbreitung **ohne** geplante **Lärmschutzwand** im Osten / Südosten des Plangebietes an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens am Tag um bis zu 16 dB(A) und in der Nacht um bis zu 17 dB(A) überschritten werden. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden an der zur Heidelberger Straße orientierten Ostfassade des nördlichen Reihenhauses um bis zu 1 dB(A) am Tag und um bis 2 dB(A) in der Nacht überschritten. An allen anderen Fassaden des geplanten Bauvorhabens werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung eingehalten.

Des Weiteren zeigt sich, dass der Auslösewert der Lärmsanierung für Wohngebiete von 64 dB(A) am Tag, der aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Verordnungsgeber als noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm für den Freibereich angesehen wird, im Osten des Plangebietes um bis zu 10 dB(A) überschritten wird. Auf Grund der Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Maßnahmen an den Schallquellen

In der schalltechnischen Untersuchung, Modus Consult 2025 wurden alternative Maßnahmen zur Bewältigung der Lärmsituation geprüft. Jedoch sind Maßnahmen an der Schallquelle selbst (bspw. Einbau lärmindernder Straßenoberflächen) nicht umsetzbar. Auch ein Einhalten von Mindestabständen kann mit der vorliegenden Planung nicht erreicht werden.

Daher ist die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (hier die Errichtung einer, das Plangebiet umgrenzenden 2 m hohe Schallschutzmauer) angezeigt. Für die detaillierten Ausführungen wird auf das Gutachten „Bauvorhaben Scheffelstraße – Neubau von 15 Reihenhäusern mit 15 Carports und 15 Stellplätzen – Schalltechnische Untersuchung, Modus Consult, 2025“, verwiesen.

6.3 Belange von Natur und Landschaft

Für das Vorhaben wurde eine Habitatpotenzialuntersuchung durchgeführt (arguplan, 2022). Im Rahmen der Habitatpotenzialanalyse wurde der von den Baumaßnahmen betroffene Bereich sowie das angrenzende Umfeld auf ein Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten untersucht.

Das Gebiet wird überwiegend von einem Grünlandbestand eingenommen. Südöstlich des Vorhabensbereichs befinden sich entlang der „Scheffelstraße“ 4 Linden, an drei dieser Bäume sind Fledermausnistkästen angebracht.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb der Vorhabenfläche oder dem näheren Umfeld nicht ausgewiesen.

Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG kann für die Artengruppen „Eidechsen“, „Vögel“, „Fledermäuse“ und Schmetterlinge hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Für detaillierte Ausführungen wird auf das Gutachten „Bauvorhaben Scheffelstraße, Oftersheim – Habitatpotenzialanalyse zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, Karlsruhe, 2022, verwiesen.

7 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächen ca. [ha]
Geltungsbereich	0,35
Allgemeines Wohngebiet	0,32
Überbaubare Grundstücksfläche	0,13
Verkehrsfläche	0,016

8 **Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften „Zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“**

Aufgrund

§10 des Baugesetzbuches (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.März 2010, gültig ab dem 28. September 2025
und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

In der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 23.09.2025 den Bebauungsplan „Zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

1. Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 23.09.2025, M 1:500
2. Städtebauliches Konzept vom 03.07.2024
3. Textliche Festsetzung vom 23.09.2025
 - Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Teil B Örtliche Bauvorschriften
 - Teil C: Hinweise
4. Begründung vom 23.09.2025

Anlagen:

- Modus Consult: Schalltechnische Untersuchung, Februar 2025, Karlsruhe.
- arguplan: Habitatpotenzial zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, Mai 2022, Karlsruhe
- BS-Ingenieure: Aktualisierung Verkehrskennndaten der Gemeinde Oftersheim, 2019

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

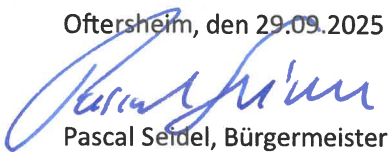
Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2025 wird bestätigt.

Gemeinde Oftersheim

Oftersheim, den 29.09.2025



Pascal Seidel, Bürgermeister