

# **BEBAUUNGSPLAN**

**„Im Ries – Obere Erbgasse“  
(Ortsteil Fessenbach)**

## **7. ÄNDERUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**26/ 07/ 2010**

**FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1**

**501.510.26.5-4/7**

## 1. **Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan „Im Ries-Obere Erbgasse“ wurde am 08.10.1980 rechtskräftig. Es erfolgten bisher sechs Änderungen des Bebauungsplanes. Am 11.05.2008 trat eine Veränderungssperre in Kraft. Verbunden wurde damit der Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes. Rechtliche Grundlage für die 7. Änderung sind folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBL.S. 617) zuletzt geändert durch Art. 12, Siebte AnpassungsVO vom 25.04.2007 (GBL. S. 252).

Für die Änderung des Bebauungsplanes soll das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet wird. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. §1a Abs. 3 ist hier nicht notwendig, da die Eingriffe im Wesentlichen schon vorher erfolgt sind oder zulässig waren. Unmittelbar nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens kann daher die Offenlage durchgeführt werden. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

## 2. **Geltungsbereich**

Die Änderungen beziehen sich auf den vollständigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## 3. **Ziele und Zwecke der Planungsänderung**

- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen
- Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor unerwünschten Beeinträchtigungen
- Eindeutige Regelung der Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für landwirtschaftliche- und Hausgartennutzung.
- Anpassung des Bebauungsplanes in Einzelbereichen an heutige Bedürfnisse, Standards und Nutzungsarten
- Anpassung des Bebauungsplanes an aktuelle rechtliche Grundlagen, insbesondere die Einführung der gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **4. Änderungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hausgärten teilweise eingeschränkt. Dies betrifft insbesondere den Höhenrücken des Riesberges. Dieser bildet den nördlichen Ortsrand von Fessenbach und ist für das gesamte Ortsbild durch seine hervorgehobene topografische Lage in besonderer Weise prägend.

Zur Sicherung der Qualität dieses Ortsrandes und der angrenzenden Wohnbebauung soll deshalb an dieser Stelle zukünftig jede Art von baulichen Anlagen, einschließlich solcher zur landwirtschaftlichen Nutzung, ausgeschlossen werden. Im Bereich der Riesbachsenke sollen ebenfalls Teilbereiche der dort ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen von baulichen Nutzungen künftig freigehalten werden. Grund ist hier sowohl die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes als auch der Hochwasserschutz.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden hierzu entsprechend BauGB § 9 Abs. 1, Nr. 10 Bereiche festgelegt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind. In Abschnitt Nr. 3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Umfang der Einschränkung beschrieben. Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Einfriedigungen zum Zwecke der Weidehaltung und bauliche Anlagen zum Hochwasserschutz zulässig. Andere Zäune sind unzulässig (Örtliche Bauvorschrift 2.8).

### **4.2 Erweiterung / Änderung von Dachformen**

Die Einzelhäuser süd-westlich der Sackgasse in der Straße „Im Laulesgarten“, Gewann „Riesfeld“, waren nach dem bisher geltenden Bebauungsplan zwingend als sogenannte „Dachhäuser“ mit sehr steiler Dachneigung und sehr niedriger Traufhöhe zu errichten. Um eine eventuelle Anpassung an aktuelle Bauformen zu ermöglichen, sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes auch übliche Dachformen zulässig werden. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1 wird entsprechend angepasst. Weiterhin werden zur Erleichterung von Dachausbauten und zur Harmonisierung mit der umgebenden Bebauung in den meisten Baufeldern die zulässigen Dachneigungen, dargestellt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, deutlich erweitert.

Diese Erweiterung der zulässigen Dachneigungen betrifft auch Nutzungsgebiete in denen Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig sind. Um bei diesen, aneinandergrenzenden Hauseinheiten, eine abgestimmte Gestaltung zu sichern, wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.5 eingeführt.

### **4.3 Änderung Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen dessen rechtliche Grundlagen aktualisiert werden. Dies betrifft insbesondere die Einführung der zurzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Da sich damit die Ermittlungsmethodik des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) ändert, werden die Festsetzungen zur zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungs-Schablonen) entsprechend erhöht bzw. angepasst.

#### **4.4 Anpassung Geltungsbereich**

Im Rahmen eines Widerspruchsverfahrens zur Baugenehmigung hatte der Grundstückseigentümer im Jahre 2004 die Bebauung des außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstückes Lgb. Nr. 444/12 durchgesetzt. Das zwischenzeitliche bebaute Grundstück wird mit der Änderung des Bebauungsplanes in den Geltungsbereich. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit 1-geschossiger Bebauung festgesetzt.

#### **4.4 Sonstige Änderungen**

- Erweiterung von Bebauungsfenstern in mehreren „Baufeldern“ bzw. Nutzungsbereichen, insbesondere in folgenden Gebieten: Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet und Mischgebiet nördlich der „Winzerstraße“ bzw. der Straße „Im Erb“. Allgemeines Wohngebiet an der östlichen Sackgasse der Straße „Im Laulesgarten“.
- Verlagerung des bebaubaren Bereiches des Grundstückes Lgb. Nr. 444 nach Norden.
- Die Grundstücke Lgb. Nr. 443/1 und 443/2 werden, ihrer Nutzung gemäß, nicht mehr als Allgemeines Wohngebiet sondern als private Grünfläche festgesetzt. Die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird entsprechend geändert.
- Lagemäßige Darstellung zweier gesetzlich geschützter Biotope gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg
- Lagemäßige Darstellung des Landschaftsschutzgebiets „Vorbergzone“
- Anpassung der Ausdehnung des Regenrückhaltebeckens in der Riesbachsenke entsprechend der vorhandenen Topografie.
- Redaktionelle Änderungen

#### **5. Natur und Landschaft**

Das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB kann durchgeführt werden, wenn dadurch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären, begründet wird. Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten gegeben sein. Beides ist hier nicht der Fall.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die Anwendung der Eingriffsregelung ist davon abhängig, ob die geplanten Eingriffe bereits vorher erfolgt sind oder zulässig waren. Wenn dies der Fall ist, sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut. Ein unbebauter, landschaftlich geprägter Bereich befindet sich vor allem um den Rieshof und in der Aue des Riesbächle. Hier finden sich die wertvolleren Biotopbestände des Gebietes, neben Grünland und Obstwiesen sind dies ältere Gehölzbestände und Röhricht. Diese Bereiche werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Die wertvollen und geschützten Bestände werden im Plan lagemäßig dargestellt.

Zum Schutz des Gewässers wird ein zukünftig von Bebauung freizuhaltenen Randstreifen festgesetzt. Zusätzlich wird eine markante Baumgruppe am Riesbächle im Bereich des Rieshofs mit einer Bindung zum Erhalt belegt.

Durch die Planänderung sind infolge der Anhebung der Grundflächenzahlen (vgl. Kapitel 4.3) in sehr geringem Umfang Möglichkeiten zu einer zusätzlichen Verdichtung gegeben. Aufgrund des sehr geringen Flächenumfanges kann daher von nur unerheblichen Eingriffen im bereits vorbelasteten Bereich ausgegangen werden. Auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kann daher verzichtet werden.

Offenburg, den 26. Juli 2010

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin