

**BEBAUUNGSPLAN  
„Hinter den Gärten“**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG  
28.01.2011**

**FACHBEREICH 5  
ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1  
501.510.26.4-10**

# **Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ Stadtteil Elgersweier Begründung**

## **Inhalt**

- 1. Anlass der Planung, Sachstand**
- 2. Aufstellung des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Aufstellungsbeschluss
  - 2.2 Geltungsbereich
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Angaben zum Bestand**
  - 4.1 Lage und Topografie
  - 4.2 Erschließung
  - 4.3 Angrenzende Siedlungsbereiche
  - 4.4 Natur und Landschaft
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Art der baulichen Nutzung
  - 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
  - 5.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - 5.5 Private Grünflächen
  - 5.6 Private Freiflächen
  - 5.7 Öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen
  - 5.8 Externer Ausgleich
  - 5.9 Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitungsrecht
  - 5.10 Verkehrsflächen
  - 5.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
- 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ergebnis der Umweltprüfung**
- 7. Realisierung**
- 8. Kosten**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Bebauung, Wohneinheiten, Einwohner**

Anhang:

- Gesamtkonzept
- Bebauungskonzept
- Umweltbericht mit Gehölzlisten, Bestandsplan, Externe Ausgleichsflächen

## **1. Anlass der Planung, Sachstand**

Das Ziel der Bebauungsplanung ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen.

Die Erweiterung des Stadtteils Elgersweier soll zur Auslastung bestehender Einrichtungen beitragen, und insbesondere dem Wohnungsbaubedarf des Stadtteils dienen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ist der Bereich am südwestlichen Rand von Elgersweier in zwei Teilbereichen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Teilflächen sollen gemäß dem Konzept der Baulandbereitstellung als Bauland ausgewiesen werden.

Wie bereits beim Aufstellungsbeschluss erläutert, wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksstrukturen und im Hinblick auf die freiwillige Umlegung für die beiden Teilflächen im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ein Gesamtkonzept entwickelt, das es ermöglicht, die beiden Teilflächen funktional zusammengehörig und dennoch voneinander unabhängig und somit nacheinander in zwei Bebauungsplan-Abschnitten zu realisieren.

Nach Zustimmung des Ortschaftsrates wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf in der Eigentümerversammlung am 19.07.06, zu der auch der Ortschaftsrat eingeladen war, vorgestellt.

Am 27.09.06 hat der Ortschaftsrat die Bauabschnittsbildung wie im Plan dargestellt beschlossen.

Die Einbeziehung der betroffenen Grundstückseigentümer hat dazu geführt, dass der erste Bauabschnitt nochmals verkleinert werden musste.

Zunächst kann nur die nördliche Hälfte der Schleifenerschließung realisiert werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde jedoch so angepasst, dass das beschlossene Gesamtkonzept zu einem späteren Zeitpunkt weiterverfolgt werden kann.

### **Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren ist nach § 2 Abs.4 BauGB mit der Durchführung einer Umweltprüfung abzuwickeln. Die Erarbeitung von städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern zur Realisierung des Baugebiets erfolgt zeitparallel.

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats zum Bebauungsplan "Hinter den Gärten" wurde am 22.11.2006 gefasst und am 10.03.2007 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat vom 12.03. – 04.04.2007 stattgefunden.

## **2. Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“.**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde für den gesamten Bereich des nördlichen Teilgebietes gefasst. Aufgrund von fehlender Mitwirkungsbereitschaft seitens eines Eigentümers musste der erste Bauabschnitt noch einmal verkleinert werden.

Die Teilung des Gesamtkonzeptes in ursprünglich zwei Bauabschnitte entsprach den Vorgaben des Flächennutzungsplans und den Beschlüssen zur Baulandbereitstellung. Nach der notwendigen Reduzierung der Fläche im ersten Bauabschnitt ergibt sich somit eine Aufteilung des Konzeptes in mehrere Abschnitte (siehe Anlage 1).

Teilbereiche des Bebauungsplans „Am Kapellele, Hinter dem Dorf, Am Leimenbosch“ sowie des Bebauungsplans „Rothweg“ sollen aufgehoben und in den Geltungsbereich des vorliegenden Plans integriert werden.

Die genaue Abgrenzung des ersten Bauabschnitts ist in der Anlage 2 dargestellt.

## **2.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand von Elgersweier, im Gewann „Hinter den Gärten“.

Im Norden bzw. Westen grenzen die zwei rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Rothweg“ und „An der Waldhornstraße“, an.

Die bereits bestehenden Straßen „Im Leimenbosch“ und „Waldhornstraße“ im Norden sowie die Hebelstraße im Osten bilden die Begrenzung des Bebauungsplanes im Bestand.

Die westliche Grenze bildet eine Teilfläche des Grundstücks 783/62, angrenzend an den Sportplatz.

Zur freien Landschaft hin endet die südliche Grenze des ersten Bauabschnittes auf Höhe Flurstück 567/2. Die einzelnen Grundstücke sind unterschiedlich stark einbezogen (s. Plangrundlage, Anlage 2).

Der beschriebene Geltungsbereich stellt den ersten Bauabschnitt eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes dar (siehe Anlage 1)

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das gesamte Gebiet in südöstlicher Ortslage von Elgersweier ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg als zweigeteilte Wohnbaufläche mit einer Größe von rd. 3 ha ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stimmt mit der ausgewiesenen Fläche überein. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist erfüllt.

## **4. Angaben zum Bestand**

### **4.1. Lage und Topografie**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Elgersweier und bildet eine Ergänzung der südlichen Ortserweiterungen für Wohnzwecke aus den 1950er bzw. 1970er Jahren. Im Norden grenzt es an die Wohnbebauung entlang der „Waldhornstraße“ und an die Straße „Im Leimenbosch“, im Westen an das Sportplatzgelände. Die anderen Seiten sind von Feldfluren der Gemarkung Elgersweier umgeben. Das Gelände ist weitgehend eben; es liegt am nordöstlichen Rand entlang der Straße „Im Leimenbosch“ bei ca. 159 m ü. NN und am südlichen Rand entlang des künftig vorgesehenen Pflegeweges bei ca. 158,7 m ü. NN.

### **4.2 Erschließung Straßennetz**

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Anliegerstraßen direkt mit den Ortsdurchfahrtsstraßen verbunden; die Straßen „Im Leimenbosch“ und „Sportplatzstraße“ ermöglichen den Anschluss an die Kreuzwegstraße.

## **ÖPNV**

Der Stadtteil Elgersweier ist mit der Buslinie S 6 (Diersburg - Griesheim) (mit der Kernstadt verbunden. Die Haltepunkte befinden sich an der Ortenau-Str. (K5331). Das Plangebiet ist ca. 400m von der nächsten Bushaltestelle "Ortenaustraße" entfernt.

## **Fuß- und Radwegenetz**

Die fußläufige Verbindung zu den öffentlichen Einrichtungen im Zentrum des Stadtteils (Ortsverwaltung, Festhalle, Gemeindehaus), bzw. im Osten des Stadtteils (Kirche, Schule, Kindergarten, Sporthalle, Friedhof) besteht zum einen über die Wegeführung "Am Rotweg" oder über die Sportplatzstraße zum anderen über die Waldhornstraße zur Ortenaustraße oder Hebelstraße und dann in die Milchstraße, Kirchstraße.

Die direkte Verbindung zur freien Landschaft besteht über die Sportplatzstraße im Süden.

### **4.3. Angrenzende Siedlungsbereiche**

Die Baustruktur des nordwestlich angrenzenden Wohngebiets, dem Bebauungsplan „Am Rothweg“ zugehörig, besteht aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit geneigten Dächern.

Ähnlich stellt sich die Baustruktur der nordöstlich und westlich angrenzenden Bauflächen dar, denen kein Bebauungsplan zugrunde liegt.

### **4.4. Natur und Landschaft**

Das Gelände des künftigen Baugebiets wie auch die südlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt; Wiesen und Obstwiesen herrschen vor, daneben sind kleinere Ackerstreifen vorhanden. Am südlichen Rand des Gebiets befindet sich eine Feldhecke, die gemäß § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt ist (Biotop Nr. 7513-317-3153 „Feldhecke in der nassen Jäuch“).

Die Streuobstwiesen im Gebiet sind teilweise als hochwertige Bestände anzusehen.

## **5. Planinhalt**

### **5.1. Städtebauliches Konzept**

Der erste Bauabschnitt des neuen Wohngebietes erschließt eine Neubaufäche von rd. 2 ha und stellt auf voraussichtlich 27 freiwillig umgelegten Baugrundstücken ebenso viele Wohnhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen bereit. Damit sollen insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans, einschließlich des Bestandes, umfasst eine Fläche von 3,4 ha

Unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes sollen innerhalb der Schleifenerschließung kleinere, stärker verdichtete Einheiten gebildet werden. Im Übergang zur freien Landschaft sind die Grundstücke etwas großzügiger geschnitten und sollen weniger verdichtet bebaut werden. Diesem Ziel entspricht die Festsetzung von Mindestbreiten der Grundstücke.

Der derzeitige Bestand des künftigen Neubaugebietes ist geprägt von Streuobstwie-

sen, Grasland und Intensivobstanlagen. In der Biotopbewertung wird das Gelände als besonders wertvoll eingestuft.

Ausgehend von diesem Bestand wurde ein Konzept entwickelt, das einem Großteil der Grundstücke einen Bezug zur Landschaft oder größeren Grünbereichen ermöglicht. An den Übergängen von den Siedlungsflächen zur Landschaft ist eine abwechslungsreiche, aber wohl geordnete Baukörperstellung an den Rändern geplant. Dieser „Faltrand“ ermöglicht eine enge Verzahnung von Bebauung und umgebender Kulturlandschaft und verleiht dem Neubaugebiet seinen eigenen Charakter.

Bei der Überprüfung der Bodenbeschaffenheit/Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden in geringen Schichten schwer durchlässige, lehmige Böden festgestellt; dies ist jedoch nach Aussage des Abwasserzweckverbandes mit einer Mulden-Rigolenkombination technisch lösbar.

Beide Neubaugebiete besitzen eine eigene Ringerschließung, die im ersten Bauabschnitt im Norden an die Straße „Im Leimenbosch“ angebunden wird und im zweiten Bauabschnitt im Süden an die Ortenaustraße. Nur für den Notfall kann eine zeitweise Verbindung dieser Ringe über untergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen erfolgen. So wird vermieden, dass Schleichverkehr im Gebiet entsteht.

Der Straßenquerschnitt liegt einschließlich der Flächen für Bäume und Parken bei einer Breite von 5,25 bis 8.00 Metern und wird in seiner Ost-West-Ausrichtung von linear verlaufenden, einseitig angeordneten Baumreihen geprägt. Die Ausgestaltung des Querschnitts, sprich die Flächenaufteilung, stand in Abhängigkeit von der Methodenwahl der Regenwasserversickerung. Die Entscheidung für eine unterirdische Kanalentwässerung ist bedingt durch das geringe Gefälle und sich daraus ergebenden bautechnischen Problemen bei der Ersterstellung der Straßen.

Zum evtl. künftig südlich anschließenden Siedlungskörper (Bebauungsplan „An den Gräben“) wird eine Grünzäsur vorgesehen, wie sie sich auch aus dem Flächennutzungsplan der Stadt ergibt. Das Gesamtkonzept wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht seinen Vorgaben, stellt jedoch eine Differenzierung/ Weiterentwicklung auf Bebauungsplanebene dar.

Das Bebauungskonzept berücksichtigt die angrenzende Bebauung, indem die Baukörper- und Dachgestaltung in Form von zweigeschossigen Häusern mit entsprechend geneigten Dachflächen der bestehenden Randbebauung angenähert und so das Ortsbild geachtet wird. Die Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden oder Südosten ist die Voraussetzung für den Einsatz von solarer Energiegewinnung.

Für die Ausweisung einer Spielplatzfläche ist für den ersten Bauabschnitt kein Bedarf vorhanden. Künftig, bei Weiterentwicklung des Gebietes, sollen Aufenthalts- und Spielflächen sowie notwendige Versickerungsflächen im zentralen Grünbereich zwischen den Siedlungskörpern untergebracht werden.

Die das Baugebiet umgebenden Grünflächen ermöglichen die Bildung von grünen Ortsrändern, die Verzahnung von Siedlung und Landschaft. Sie sind zudem multifunktionale Bereiche, da auch für Entwässerung und als Ausgleichsflächen nutzbar.

Die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und die Bildung eines neuen Ortsrandes unter Respektierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wird

durch die festgesetzte Durchgrünung und die Festlegung von Grünflächen erreicht. Die Anordnung von umgebenden Grünflächen ermöglicht im westlichen Bereich eine Überlagerung der Funktionen Ortsrandeingrünung, Ausgleichsflächen, Anlagen für die Regenwasserrückhaltung sowie Pufferzone zur landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Felder. (Darstellung im Anhang "Vorschlag Bebauung und Grundstücksneuordnung"). Im östlichen Bereich ist derzeit lediglich die Schaffung einer Abstandsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche möglich, da dieser Bereich in einem evtl. nachfolgenden Bauabschnitt zu überbauen wäre. Er wird daher nicht für die offene Regenwasserrückhaltung und -versickerung verwendet und auch nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche angerechnet. Falls in einem maximalen Zeitrahmen von 10 Jahren kein nachfolgender Bauabschnitt folgen sollte, soll auf diesem zunächst nur als Wiese angelegten Streifen eine dem Standort angepasste Ortsrandeingrünung in Form von Baum- und Strauchgruppen erfolgen. Hierüber wird eine vertragliche Vereinbarung mit der Erschließungsgemeinschaft erfolgen.

## **5.2. Art der baulichen Nutzung**

### **Wohngebiet WA**

Entsprechend dem Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses für ein Wohngebiet wird abgestimmt auf die nordwestlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete die künftige Nutzungsart als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Gliederung der zulässigen Nutzungen ist durch die Randlage und die flächensparende Erschließung des Gebiets begründet, verkehrserzeugende, störende Nutzungen wie Läden und Gaststätten sind hier allenfalls ausnahmsweise möglich; Hotels, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen jedoch nicht sinnvoll (Festsetzung A 1.1.1).

## **5.3. Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl GRZ**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den Höchstwertvorschriften des § 17 BauNVO für Wohngebiete und ist eine Mindestvoraussetzung für flächensparendes Bauen. Die grundsätzlich geltende Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs.4 BauNVO für Nebenanlagen / Garagen / Stellplätze / Flächenbefestigungen soll auf 50 % beschränkt bleiben, so dass eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 in keinem Fall überschritten werden kann (Festsetzung A 2.1.2). Die aus Gründen des Bodenschutzes grundsätzlich wünschenswerte Reduzierung der Bodenversiegelung soll hier durch die bauordnungsrechtliche Vorschrift (B 2.1) über versickerungsfähig anzulegende Flächenbefestigungen erreicht werden.

Die Mindestbreite für Grundstücke soll insbesondere in den Randbereichen, in denen das Gebiet an die Landschaft angrenzt, die Verzahnung mit der Landschaft ermöglichen und verhindern, dass sich durch Grundstücksteilungen bauliche Riegel bilden. Im Inneren der Schleifenerschließungen sollen dichtere Bauformen ermöglicht werden, somit sind dort die Grundstücksbreiten geringer.

### **Geschosszahl, Höhe baulicher Anlagen**

Wie auch in den angrenzenden Wohngebieten soll die Bebauung maximal 2 Vollgeschosse haben, um den Wohnflächenbedarf von Familien zu erfüllen. Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe bzw. Traufhöhe soll sicherstellen, dass die Höhe der

Bebauung zum Ortsrand und zur Landschaft hin nicht zunimmt. Die Festsetzung der 2-Geschossigkeit als zwingendes Maß innerhalb der Schleifenerschließung soll der Verdichtung in diesem Bereich dienen. Gleichzeitig wird für die Traufhöhe ein Mindestmaß bestimmt um der Bebauung einen städtebaulichen Gestaltungsrahmen zu verleihen.

Die zusätzliche Festsetzung der maximalen Firsthöhe bei geneigten Dächern ist erforderlich, da für die Wahl der Dachform (s. 5.4) im Hinblick auf die Solarenergienutzung größere Freiheit eingeräumt werden soll, andererseits eine unangemessene Höhenentwicklung verhindert werden muss. Der Höhenbezugspunkt ist mit „Oberkante Erschließungsstraße“ der erschließungsseitig angrenzenden Straße angegeben (A 2.2.1, 2.2.2).

### **Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche – Flächen für Stellplätze/ Garagen**

Die dem Standort angemessene Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern wird in der Planzeichnung als offene Bauweise festgesetzt. Die etwas großzügigere Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung soll Spielräume in der Anordnung der Baukörper ermöglichen, um z.B. die Südausrichtung zu optimieren, Verschattungswirkungen durch die Nachbarbebauung zu mildern oder die Unterbringung des Stellplatzbedarfs zu erleichtern.

Stellplätze mit und ohne Überdachung und Garagen sollen entweder innerhalb der Baugrenzen oder auf den direkt an die Verkehrsflächen anschließenden Bereiche wie in der Planzeichnung festgesetzt angeordnet werden, damit der Zusammenhang der begrünten Gartenflächen nicht gestört wird

## **5.4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### **Dachgestaltung**

Entsprechend der vorhandenen Bebauung soll auch im neuen Baugebiet eine Dachneigung von 40° nicht überschritten werden (Vorschrift B 1.1.1). Um auch alternative Energiegewinnungsmöglichkeiten und Dachbegrünungen zu ermöglichen, wurde keine Mindestdachneigung festgesetzt und damit ein relativ großer Spielraum in der Gestaltung der Dachformen gegeben. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu befürchten, weil das Baugebiet vom historischen Ortskern relativ weit entfernt ist und im Umfeld bereits verschiedene Dachformen, z.B. Flachdächer, vorkommen. Die Gewährleistung einheitlicher Dachgestaltungen bei aneinander gebauten Häusern wie Doppelhäusern und Hausgruppen wird durch die Vorschrift einer bestimmten Dachform und Neigung (Satteldächer, 30°) erreicht. Unter der Bedingung der einheitlichen Dachgestaltung aller aneinander gebauten Hauseinheiten können dann im Rahmen der Vorschriften auch andere Alternativen zugelassen werden (B 1.1.2). Die Vorschrift über Dachgauben entspricht der in Offenburg seit langem eingeführten Regelung (B 1.1.3). Die vorgeschriebene Beschichtung von Blechdächern (B 1.1.4) ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen.

### **Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen**

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung (B 2.1).

Die Begrenzung von Geländeänderungen soll ortsbild- oder Nachbargärten beeinträchtigende Aufschüttungen, z.B. für Terrassen o.ä. verhindern (B 2.2)

Die Vorschrift zur Höhe von Einfriedigungen (Vorschrift B 2.3) entspricht der in anderen Baugebieten üblichen Regelung. Die Forderung nach Begrünung dient der



Durchgrünung des Baugebiets und der Einbindung derartiger Anlagen in die Gartenzonen.

### **5.5. Private Grünflächen**

Die Festlegung von privaten Grünflächen im Bestandsgebiet ist das Ergebnis der im Rahmen der freiwilligen Umlegung erzielten Eigentümerbeteiligung. Somit sind diese Grünflächen dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Nachträgliche Änderungen der Zweckbestimmung dieser Flächen können im Sinne der Gleichbehandlung der mitwirkenden Eigentümer nicht zugelassen werden (A 6).

### **5.6 Private Freiflächen**

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen auf Privatgrundstücken ab 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße dienen der Wohnumfeldqualität und der Erhöhung landschaftstypischer Artenvielfalt. (Festsetzungen A 7.1, A 7.3.)

### **5.7 Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen**

Die festgesetzten Flächen 1, 2 und 3 dienen der Schaffung einer Pufferzone zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, um Konflikte aus möglicher Spritzmittelabdrift vermeiden zu können.

#### **5.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Das Plangebiet wird an zwei Seiten von neu zu schaffenden Grünbereichen umgeben. Die festgesetzten Flächen 1 und 2 erlauben die Bündelung verschiedener Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die an dieser Stelle für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, die Schutzzone zur Landwirtschaft, das Orts- bzw. Landschaftsbild und den weiteren naturschutzrechtlichen Ausgleich ausgeführt werden sollen.

#### **5.7.2 Festsetzungen zur Begrünung**

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen in der Planzeichnung auf der öffentlichen Verkehrsfläche und auf den privaten Grundstücken ab 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße dienen der Wohnumfeldqualität und der Erhöhung landschaftstypischer Artenvielfalt (Festsetzungen A 7.1, 7.3).

### **5.8 Externer Ausgleich**

#### **5.8.1 Maßnahmen im Gebiet südlich des Geltungsbereiches**

Die südlich außerhalb des Geltungsbereichs konzipierten Maßnahmen dienen der Förderung wertvoller Vogelarten der Streuobstwiesen. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht (Anhang) ausführlich dargestellt und begründet.

#### **5.8.2 Flächen aus dem städtischen Ökokonto**

Die aus dem städtischen Ökokonto herauszuziehenden externen Ausgleichsflächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft, da er nicht vollständig im Gebiet erbracht werden kann. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht (Anhang) ausführlich dargestellt und begründet.

### **5.9 Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitungsrecht**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, Oberflächenwasser von neu zu erschließenden Baugebieten möglichst ortsnah und naturverträglich zu beseitigen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde im Rahmen einer geotechnischen

Untersuchung überprüft und hat gezeigt, dass die natürliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Gebiet wegen der erst in größerer Tiefe anstehenden gut durchlässigen Böden sehr gering ist. Daher kommt im Entwässerungskonzept ein Mulden-Rigolen-System zum Einsatz. Das Wasser soll über eine Kaskade von Mulden-Rigolen geleitet werden und nach der Passage einer belebten Bodenschicht über eine Punktversickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Konzept für die naturverträgliche Regenwasserbeseitigung für das neue Wohngebiet besteht in einer Rückhaltung des Oberflächenwassers, sichtbar als naturnahe Rasenmulde mit seitlicher Bepflanzung, die innerhalb der Ausgleichsfläche 2 angeordnet wird. Das östlich der Sportplatzstraße anfallende Oberflächenwasser von Verkehrsflächen und Hausdächern wird zunächst unterirdisch gesammelt, um dann durch Leitungen in den festgesetzten Flächen für Leitungsrechte der Regenwassermulde auf öffentlichem Grund (Fläche 2) zugeführt zu werden. Dort trifft es zusammen mit dem westlich anfallenden Oberflächenwasser, das direkt von den angrenzenden Grundstücken über offene Rinnen / Mulden eingeleitet wird. Der entsprechend "gedrosselte" Regenwasserabfluss wird dann in die westlich anzulegende Versickerungsfläche (Fläche 1) geführt. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde mit ca. 250 m<sup>3</sup> berechnet, dies entspricht einer Fläche von ca. 500 – 1000 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 25 bis 50 cm. Die Mulden und die Versickerungsfläche sind Bestandteil der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s.u.) und in das für das Gebiet ermittelte Ausgleichskonzept einbezogen.

Die Verpflichtung, die Privatgrundstücke an das Rinnensystem anzuschließen, ist als örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs.8 LBO zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (B 3) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Ableitung über Privatgrund ist als Leitungsrecht zugunsten des AZV in der Planzeichnung und textlich festgesetzt (A 8).

### **5.10 Verkehrsflächen**

Die neue Wohnstraße bindet die Neubauflächen an den Bestand und den Dorfkern an. Sie bildet den nördlichen Teil einer Schleifenerschließung. In der Realisierung des ersten Bauabschnittes wird es erforderlich, dass die Fahrzeuge der Müllentsorgung in der 8.00m breiten Stichstr. wenden, um zu vermeiden, einen müllfahrzeugtauglichen Wendekreis zu bauen, der dann bei einer Weiterführung der Erschließungsstraße nicht mehr benötigt würde. Das Erschließungskonzept ermöglicht eine spätere Fußgänger- und Radfahrer- Anbindung an den südlichen Teil, den Bauabschnitt 3 des Gesamtkonzeptes.

Die geplanten Straßen sind in der Regel als Mischflächen festgesetzt, auf denen keine Trennung des Fahrverkehrs vom Fußgänger- und Radverkehr besteht. Eine später durchgehende Verbindung, als Schulwegeführung, wurde mit einem einseitigen Gehweg versehen. Die Erschließungsschleife ist in Ost-West-Richtung mit Baumgliederung in einem Querschnitt von 7,00m geplant, wobei der Baumstreifen mit einem öffentlichen Parkstreifen kombiniert ist.

Die zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche und ihre Beschränkung auf 5m Breite je Grundstück dienen vor allem der Sicherung öffentlicher Parkplätze und Baumstandorte.

## **5.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

### **5.11.1 Denkmalschutz**

Der Hinweis auf die Beachtung von Bodenfunden wie z.B. Grenzsteinen, Bildstöcken, Wegkreuzen, Gewölbebrücken und Benachrichtigung der Denkmalschutzbehörde ist eine Anregung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (C 1.).

### **5.11.2 Altlasten**

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bekannt. Trotzdem regte das Landratsamt Ortenaukreis während der förmlichen Behördenbeteiligung die Aufnahme eines Hinweises zur Beachtung und Meldung der Wahrnehmung von ungewöhnlichen Verfärbungen oder Gerüchen bei Erdarbeiten (C 2).

### **5.11.3 Wasserschutzgebiet**

Auf die Beachtung der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Schutterwald der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Schutterwald wird hingewiesen.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ergebnis der Umweltprüfung**

Gem. § 2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anhang). Im Hinblick auf den derzeit hohen naturschutzfachlichen Wert verbleiben zunächst Defizite. Daher müssen zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet im direkt südlich angrenzenden Bereich Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt werden. Zusätzlich müssen bereits aufgewertete Maßnahmenflächen aus dem städtischen Ökokonto herausgezogen und für das Baugebiet als naturschutzrechtlicher Ausgleich angerechnet werden. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs.7 und § 1a BauGB werden durch die Planung soweit möglich berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen sind entweder nicht erheblich oder können durch die getroffenen Festsetzungen vermieden bzw. kompensiert werden.

## **7. Realisierung**

Die Realisierung des Baugebiets wird in einem freiwilligen Verfahren mittels städtebaulicher Verträge zur Erschließung und Grundstücksneuordnung vorbereitet. Der zwischen Stadt und der dazu gebildeten Erschließungsgemeinschaft im Herbst 2010 abgeschlossene Erschließungsvertrag legt Umfang und Kostenverteilung der Erschließungsmaßnahmen fest und stellt sicher, dass der Stadt keine Kosten für die Herstellung der Erschließung entstehen. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zur Grundstücksneuordnung ist für September 2010 vorgesehen. Anfang 2011 kann voraussichtlich mit dem Bau der Erschließungsanlagen begonnen werden.

## 8. Kosten

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßenbau, Entwässerung, Spielplatz) wird im Auftrag und auf Kosten der Erschließungsgemeinschaft der Eigentümer durchgeführt. Die Herstellung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger. Der städtische Haushalt wird daher nur durch die nach der Herstellung anfallenden Folgekosten belastet.

### Folgekosten

Zu den Folgekosten zählen Unterhaltung, Winterdienst, Reinigung, Betrieb, Pflege.

Straße	1910 m <sup>2</sup> x	1,46 € / m <sup>2</sup> Jahr	2 800 €
Beleuchtung	8 Stück x	135,00 € / St. Jahr	900 €
Straßenbäume	4 Stück x	25,00 € / St. Jahr	100 €
Obstbäume	30 Stück x	25,00 € / St. Jahr	750 €
Ausgleichs- u. Grünflächen	6740 m <sup>2</sup> x 2 x	0,30 € / m <sup>2</sup> Jahr	4 044 €
Externer Ausgleich u. Ökokonto:			
Ausgleichsflächen	20000 m <sup>2</sup> x 2 x	0,30 € / m <sup>2</sup> Jahr	12 000 €
Obstbäume	30 Stück x	25,00 € / St. Jahr	750 €
Ökokontofläche	8440 m <sup>2</sup> x	0,30 € / m <sup>2</sup> Jahr	2 532 €

**Folgekosten pro Jahr incl. MWST gesamt** **23 876 €**

## 9. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	3,43 ha
Wohngebiete WA	2,34 ha
Verkehrsflächen	0,22 ha
Öffentliche Grünflächen	0,67 ha
Davon Ausgleichsflächen	0,68 ha
(davon Retentionsfläche:	0,24 ha)
Private Grünflächen	0,18 ha
Öffentliche Flächen	0,90 ha
Zusätzlich:	
Externe Maßnahme Artenschutz	2,00 ha
Externe Ökokontofläche	0,84 ha

## 10. Bebauung, Wohneinheiten, Einwohner

Dem Vorschlag zur Bebauung und Grundstücksneuordnung liegen 27 Baugrundstücke zugrunde. Darauf werden nach aktuellem Kenntnisstand aus der Eigentümerver-sammlung Einzelhäuser und Doppelhaushälften realisiert.

Das Regierungspräsidium legt als Orientierungswert 50 Einwohner /ha als Baudichte für Gemeinden ohne oberzentrale Funktion zugrunde. Für Oberzentren gelten Werte von 90 E/ha. Für Elgersweier, als ländlicher Stadtteil von Offenburg, ist der erste Wert anzunehmen.

Bei einer, im aktuellen Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Baudichte von 21-26 Wohneinheiten (WE)/ha ergibt sich bei einer angenommenen Belegung von 2,0 Einwohnern (E)/WE ein Einwohnerzuwachs von rund 80 bis 100 Einwohnern.

Offenburg, den

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin