

**BEBAUUNGSPLAN NR. 167  
„BAUBLOCK OKENSTRASSE,  
RHEINSTRASSE,  
VON-RIENECKER-STRASSE,  
BÜRKLINSTRASSE“  
OFFENBURG**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

# **Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ Offenburg**

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

##### **1.1.1**

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **1.1.2**

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### **1.1.3**

Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes**

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

#### **2.1.1**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

### **2.2 Bestimmung der Grundflächenzahl**

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

#### **2.2.1**

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Planeinschrieb festgelegten Höchstwerte der Grundflächenzahl auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen.

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

#### **2.3.1**

Die Regelung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der max. Gebäudehöhe (GH) und der max. Traufhöhe (TH). Maßgebend sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

#### **2.3.2**

Als maßgebender unterer Bezugspunkt 0,00 für die Ermittlung Gebäudehöhe (GH) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten, zur Erschließung dienenden, Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkten in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

#### **2.3.3**

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdach Oberkante Attika) definiert.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

#### 2.3.4

Für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie) definiert. Bei flachgeneigten Dächern und Pultdächern ist die untere Trauflinie maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe zzgl. 1,00 m (Oberkante Attika) als zulässige Gebäudehöhe (TH=GH). Für Gebäude mit Staffelgeschossen ist für die Bestimmung der Traufhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses maßgebend.

§18 Abs. 1 BauNVO

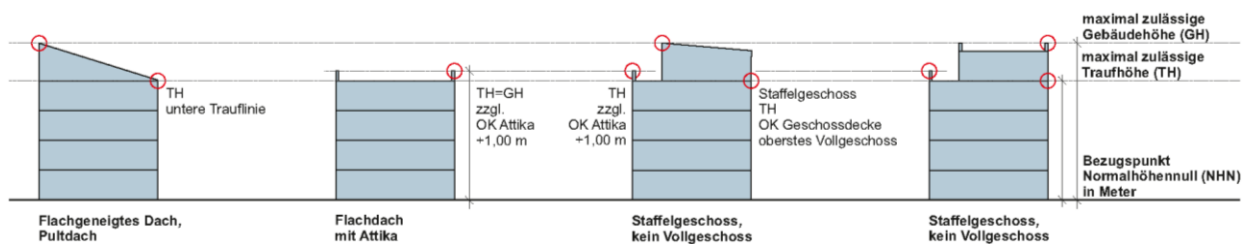


Abb. 1 – Höhe baulicher Anlagen Prinzipskizze

#### 2.3.5

Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um max. 1,50 m überschreiten.

§ 9 Abs.3 BauGB und § 18 Abs. 2 BauNVO

#### 2.3.6

Nebenanlagen (Na) und Carports (Cp) dürfen eine max. Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche, unterer Bezugspunkt ist das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme in der Mitte der Nebenanlage.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

#### 3.1

In der geschlossenen Bauweise (g) sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO

### 3.2

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

### 3.3

Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten ein Vortreten von hochbaulich in Erscheinung tretenden Vorstellbalkonen über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und ein angemessenes Verhältnis zum Hauptbaukörper gewahrt wird.

§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO

## 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

### 4.1

Die Anlage von Nebenanlagen (Na) wie z.B. Einhausungen für Müllcontainer und Fahrradstellplätze, und Carports (Cp) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig. Eine geringfügige Abweichung von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten von bis zu 3,00 m ist zulässig. Die Anlage oberirdischer Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 5.1

Auf den Grundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrassen) zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 5.2

Im Geltungsbereich ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- oder großkroniger Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bestehende Bäume werden angerechnet. Bei Neupflanzungen muss die Pflanzgrube ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Es wird empfohlen, Arten der nachstehenden Pflanzliste 1 zu verwenden. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich der bestehenden Eidechsenhabitate sind zum Schutz der Arten entsprechende Pflanzzeitbeschränkungen zu beachten.

## Pflanzliste 1

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Spitz-Ahorn           | (Acer platanoides)     |
| Feld-Ahorn            | (Acer campestre)       |
| Trauben-Eiche         | (Quercus petraea)      |
| Winter-Linde          | (Tilia cordata)        |
| Robinie               | (Robinia pseudoacacia) |
| Schwedische Mehlbeere | (Sorbus intermedia)    |
| Mehlbeere             | (Sorbus aria)          |

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG)**

### **6.1 Festsetzung von passiven Schallschutz**

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

| <b>Lärmpegelbereich</b>                                                               | <b>Maßgeblicher Außenlärmpegel</b> | <b>erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <math>R'_{w,ges}</math> des Außenbauteils in dB</b> |                                                                                                                  |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                       |                                    | <i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>                                               | <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i> | <i>Büroräume und ähnliches</i> |
| IV                                                                                    | 66 bis 70                          | 45                                                                                                  | 40                                                                                                               | 35                             |
| V                                                                                     | 71 bis 75                          | 50                                                                                                  | 45                                                                                                               | 40                             |
| VI                                                                                    | 76 bis 80                          | b                                                                                                   | 50                                                                                                               | 45                             |
| <i>b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen</i> |                                    |                                                                                                     |                                                                                                                  |                                |

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die lediglich über Fenster an Fassadenabschnitten verfügen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

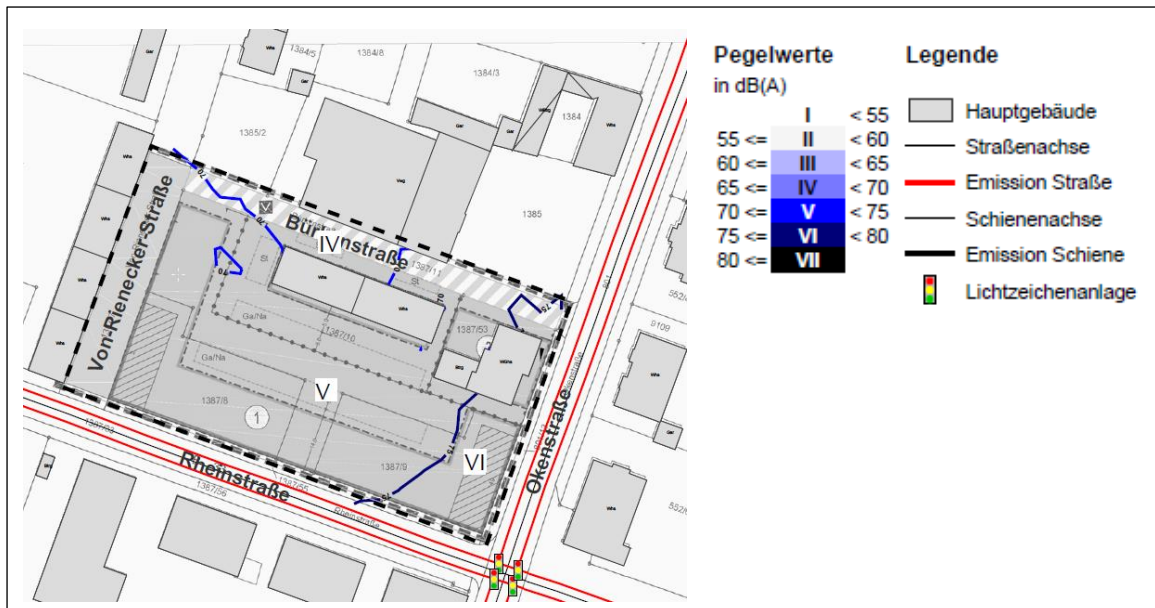


Abb. 1 - Schalltechnische Untersuchung, Karte 8, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2016), Auszug FIRU GFL 2020

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

## B Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 bis 7 LBO

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Dachgestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 Landesbauordnung (LBO)

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

##### 1.1.1

Geneigte Dächer sind einheitlich mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Schiefer einzudecken. Hochglänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

##### 1.1.2

Dachaufbauten sollen die gleiche Dacheindeckung (Form, Material und Farbe) wie das Hauptdach aufweisen. Beschichtete Kupfer- oder Zinkblecheindeckungen sind zulässig.

##### 1.1.3

Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung bei allen baulichen Anlagen 100 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solar- und Photovoltaikanlagen, jedoch kann in diesem Fall die Dachbegrünung auf 70% Flächenanteil reduziert werden. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

**C      Nachrichtliche Übernahme**  
gem. § 9 Abs. 6 und 6 a BauGB

**2.      Werbeanlagensatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung (WAS) Schutzzone II gem. §§ 2 und 4 WAS.

**D      Hinweise**

**1.      Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**2.      Niederschlagswasser, Schmutzwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene städtische Schmutz- oder Mischwasserkanalisation einzuleiten.

**3.      Artenschutz**

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Erfassung der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten und eine Bewertung der zu diesem Zeitpunkt bekannten geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgt. Mit den nachfolgend

dargestellten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können auch andere Maßnahmen ergriffen werden, wenn diese die gleiche Wirkung haben.

Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten und die Rechtslage zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Dies ist in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannten geplanten Bauvorhaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, wenn folgende Maßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger umgesetzt werden:

#### Maßnahme 1

Gehölzfällungen und Abrissarbeiten der Gartenlauben und Schuppen dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden. Auch die Abrissarbeiten des Wohngebäudes der Okenstraße 49 dürfen nur in diesem Zeitraum erfolgen, da die potenziellen Tagesquartiere für Fledermäuse aufgrund der kalten Temperaturen zu diesem Zeitpunkt nicht genutzt werden.

#### Maßnahme 2

Die Abbrucharbeiten des Gebäudes Von-Rienecker-Straße 2 dürfen zum Schutz vor Fledermäusen, die das Gebäude als potenzielles Winter- und Sommerquartier nutzen können, nur im Zeitraum zwischen Mitte September und Ende Oktober erfolgen. Die Abbrucharbeiten müssen schonend und stufenweise durchgeführt werden, sodass die Arten die Möglichkeit haben zu flüchten. Das Gebäude ist unmittelbar vor dem Abbruch auf eine Besiedelung von Fledermäusen zu untersuchen.

Alternativ können entsprechende Fledermausuntersuchungen durchgeführt werden. Kommen diese zu dem Ergebnis, dass die potenziellen Quartiere durch Fledermäuse nicht genutzt werden, entfällt die genannte zeitliche Beschränkung der Gebäudeabbrissarbeiten.

#### Maßnahme 3

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind 12 Quartierhilfen für Fledermäuse (vier Rund- und acht Flachkästen) im Bereich der Flurstücke 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5 oder 1387/10 (alle Gemarkung Offenburg) zu installieren. Wenn alternativ durchgeführte Fledermausuntersuchungen an den Gebäuden und im Kleingartenbereich ergeben, dass diese Strukturen bzw. dieser Bereich nicht oder nur teilweise von der Art genutzt wird, ist die Zahl der zu installierenden Quartierhilfen entsprechend zu reduzieren.

#### Maßnahme 4

Im Bereich der vom Eingriff (Bodenversiegelung) betroffenen Mauereidechsenhabitate sind vor Baubeginn Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen. Auf diesen Flächen sind im Zeitraum zwischen Anfang bis Mitte Oktober die Gebüsche zu roden. In den

Monaten von Ende März bis Mitte April oder zwischen Mitte August bis Ende September sind vom Eingriff betroffene Flächen mit Eidechsenvorkommen (vgl. hierzu Abbildung 3) zu mähen und mit Folie oder Vlies für eine Dauer von mindestens drei Wochen abzudecken, sodass die Art in die zu erhaltenden oder zuvor neu entwickelten Eidechsenlebensräume abwandert. Damit die Eidechsen nicht in den Eingriffsbereich zurückwandern, ist bevor die Folie entfernt wird um diesen ein ca. 50 cm hoher, temporärer Schutzzaun zu errichten.

Sollte eine Vergrämung nicht möglich sein da eine Lebensraumerhaltung oder eine entsprechende Neuentwicklung von Habitaten im Vorhabenbereich nicht erfolgen kann und somit keine Ausweichhabitate bestehen, ist die Art vor Beginn der Bauarbeiten abzufangen und in zuvor entwickelte Ersatzhabitate auf externen Flächen umzusiedeln.

### Maßnahme 5

Im Geltungsbereich sind die nicht vom Eingriff betroffenen Mauereidechsenhabitate weitestgehend zu erhalten und aufzuwerten (siehe nachstehende Abbildung 5). Eine Aufwertung erfolgt durch die Entwicklung von ruderalen Vegetationsbeständen, der Anlage von Steinriegeln und Totholzelementen, Bereichen mit grabbarem sandigen Substrat sowie kleinflächigen Gebüschanpflanzungen. Diese Habitatentwicklungen dürfen zum Schutz der Mauereidechse nur in den Monaten zwischen Ende März und Mitte April oder zwischen Mitte August bis Ende September durchgeführt werden.

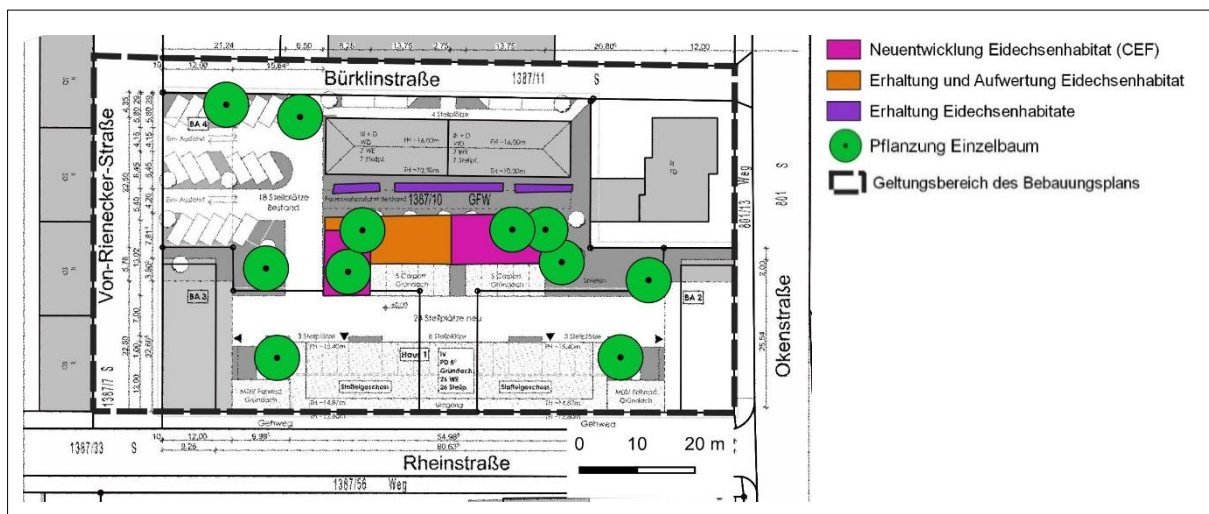


Abb. 2 - Vorschlagsflächen zur Erhaltung und Entwicklung von Mauereidechsenhabitaten sowie mögliche Baumstandorte (Plangrundlage: KRÄMER ARCHITEKTEN 2020)

Des Weiteren sind als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zusätzliche Mauereidechsenhabitate im Geltungsbereich zu entwickeln. Diese müssen ebenfalls ruderalen Vegetationsbestände, Steinriegel, Totholzelemente, Bereiche mit grabbarem sandigen Substrat sowie kleinflächige Gebüschanpflanzungen aufweisen. Der Gesamtlebensraum der Mauereidechse muss mindestens 385 m<sup>2</sup> betragen, da diese Fläche im Geltungsbereich bereits vor den Eingriffen von der Art genutzt wurde (siehe Bestandsbeschreibung). Da durch die oben beschriebenen Strukturelemente eine Aufwertung des Lebensraumes im Vergleich zum Ausgangszustand erfolgt und sich die Habitateignung für die Art erhöht, ist dieser Ausgleichsumfang als ausreichend zu werten. Es erfolgt somit ein Ausgleich im Verhältnis 1:1. Durch die Anlage und Entwicklung der verschiedenen Biotoptypen und Strukturelemente ist der Lebensraum ganzjährig

von der Art nutzbar. Die ruderalen Bestände dienen insbesondere als Nahrungshabitat, die Steinriegel als Sonn- und Versteckplätze sowie als Winterquartier und das grabbare sandige Substrat ist als Fortpflanzungsstätte (Eiablageplatz) relevant. Die Gebüschpflanzungen dienen ebenfalls als Versteckmöglichkeiten und sie sind im Sommer aufgrund der Beschattungseffekte für die Regulierung der Körpertemperatur von Bedeutung. Die in Abbildung 5 dargestellten Habitatflächen (Neuentwicklung Eidechsenhabitat, Erhalt und Aufwertung Eidechsenhabitat und Erhaltung Eidechsenhabitat) weisen einen Gesamtumfang von ca. 415 m<sup>2</sup> auf. Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches wäre somit möglich.

Sollte die erforderliche Fläche oder die Qualität dieser Habitate nicht ausreichen, die in Anspruch genommenen Mauereidechsenhabitate auszugleichen, so sind auf externen Flächen, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort stehen, entsprechend weitere Mauereidechsenhabitate neu zu entwickeln, wie z. B. im Bereich der Flurstücke 1387/2, 1387/4 und 1387/5 (alle Gemarkung Offenburg). Der Umfang der neuen Habitate muss qualitativ der in Anspruch genommenen Mauereidechsenlebensräume entsprechen. Folgende Strukturen und Biotoptypen sind hierfür herzustellen bzw. zu entwickeln: ruderale Vegetationsbestände, Steinriegel, Totholzelemente, Bereichen mit grabbarem sandigen Substrat und kleinflächige Gebüschanpflanzungen. Eine Nutzung als Ganzjahreslebensraum wird somit gewährleistet (Erläuterung siehe oben). Die Habitate müssen vor dem Eingriffszeitpunkt fertiggestellt und die Funktion eines Mauereidechsenlebensraumes erfüllen.

Sollten Mauereidechsenhabitate im Geltungsbereich weder erhalten noch neu entwickelt werden können, ist die Habitatentwicklung auf den externen Flächen entsprechend zu vergrößern, sodass ein qualitativ und funktional gleichwertiger Lebensraum für die Art besteht. Zu beachten ist, dass die Entwicklung der Mauereidechsenhabitate zeitlich vorgezogen erfolgen muss, sodass diese Habitate zum Zeitpunkt des Eingriffs zur Verfügung stehen und von der Art genutzt werden können.

#### Maßnahme 6

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist eine künstliche Nisthilfe für den Turmfalken im Umfeld des Geltungsbereiches zu installieren. Die Nisthilfe ist im Bereich eines der folgenden Flurstücke anzubringen: 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5 oder 1387/10 (alle Gemarkung Offenburg). Die Aufhängenhöhe hat ca. 6 bis 8 m zu betragen. Erläuterung zum Installationszeitpunkt: Erfolgt die Baumfällung bspw. im Zeitraum zwischen Oktober 2021 und Februar 2022, so ist die Nisthilfe spätestens bis Ende Februar 2022 zu installieren, sodass sie ab März 2022 als Brutstandort für den Turmfalken zur Verfügung steht.

#### Maßnahme 7

Für den Rückbau des Gebäudes „Von-Rienecker-Str. 2“ sowie für die Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese hat der Untere Naturschutzbehörde alle vier Wochen während der Umsetzung der Maßnahmen einen Bericht über die Umsetzung der Maßnahmen vorzulegen.

Die Wirksamkeit der CEF Maßnahme ist mit einem 2-jährigen Monitoring zu belegen. Der Untere Naturschutzbehörde ist jährlich ein Bericht vorzulegen.

Empfehlung: Zum Schutz von Insekten sind die Lampen der Außenbeleuchtung mit Leuchtmitteln auszustatten, die keine insektenanlockende Wirkung aufweisen. Daher

werden LED Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3000 Kelvin (warmweiß) empfohlen. Die Lampen müssen so konstruiert sein, dass kein Streulicht entsteht.

#### **4. Schutzgut Boden**

Der während der Bauarbeiten anfallende Oberboden sollte getrennt vom mineralischen Unterboden gelagert werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sollte der Oberboden nach Möglichkeit auf die verbleibenden nicht versiegelten Flächen wieder aufgetragen werden.

Wenn mineralischer Boden und humusreicher Oberboden vermischt werden, ist dieses Gemisch nicht mehr tragfähig, da bei Zersetzungsprozessen des organischen Materials es zu Setzungen des Bodens kommen kann. Wenn Bodengemische mit organischen Anteilen in tiefe Bodenschichten verfüllt werden, kann es aufgrund der hier eingeschränkten bis fehlenden Sauerstoffversorgung zu schädlichen Zersetzungs Vorgängen des organischen Anteils kommen.

#### **5. Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Vorschriften zu Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften (§ 75 Abs. 3 LBO) wird hingewiesen.

Offenburg, den

Marco Steffens  
Oberbürgermeister