

**SIEDLUNGS- UND INNENENTWICKLUNGSMODELL OFFENBURG  
PROGRAMM ZUR INTEGRIERTEN INNENENTWICKLUNG IM BESTAND**

**1. PROJEKTTURNUS**

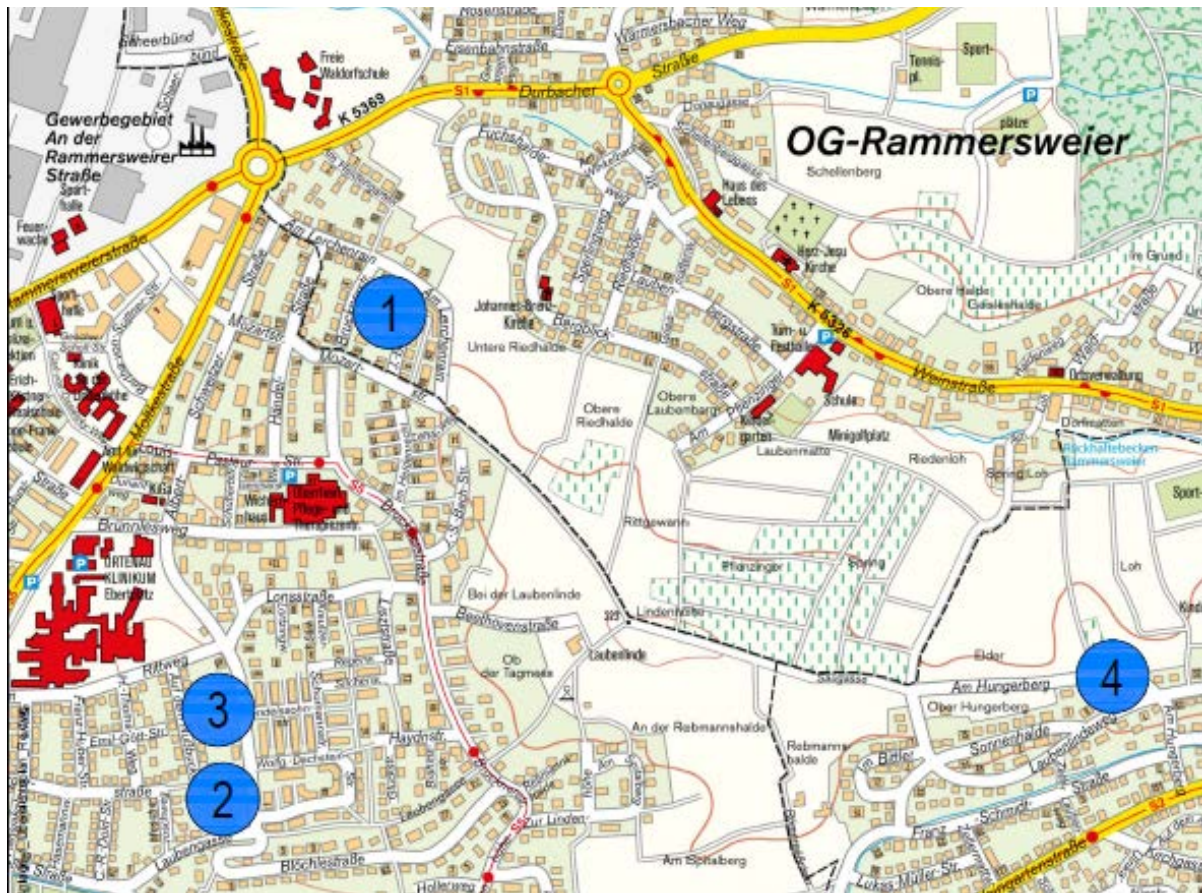
**BEBAUUNGSPLAN NR. 21  
„LERCHENRAIN, TEILFLÄCHE JOSEPH-BELLI-STRASSE“  
RAMMERSWEIER**

**- BEGRÜNDUNG -**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
2.	Ziele der Planung .....	4
3.	Methodik: SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen .....	5
3.1	Flächensuche .....	5
3.2	Flächenprüfung .....	6
3.3	Flächenausweisung .....	7
4.	Bebauungsplan: Verfahren.....	8
4.1	Durchführung eines Sammelverfahrens.....	8
4.2	Wahl des Verfahrens.....	8
4.3	Zeitlauf .....	9
5.	Umweltfachliche Beurteilung des Gebiets .....	10
5.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
5.2	Schutzgebiete .....	11
5.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	12
5.4	Umweltschaden.....	13
5.5	Artenschutzmaßnahmen .....	13
6.	Inhalte des Bebauungsplanverfahrens .....	15
6.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	15
6.2	Bestandsbeschreibung.....	15
6.3	Aussagen übergeordneter und informeller Planungen .....	16
6.4	Bestehendes Planungsrecht .....	16
6.5	Planungskonzeption .....	16
6.6	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	17
6.7	Örtliche Bauvorschriften.....	19
7.	Weitere Vorgehensweise.....	20

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung



Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16. Dezember 2019 den Grundsatzbeschluss für die Durchführung des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ gefasst (s. Drucksache 213/19). Im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) soll dieses Programm zur Entwicklung kleiner Flächen (einzelne oder wenige Bauplätze) zukünftig die bisher priorisierte – und auch weiterhin schwerpunktmäßig zu verfolgende – Innenentwicklung auf größeren und mittleren Flächen ergänzen. Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren einerseits verschiedene Interessensbekundungen an der Entwicklung kleiner, grundsätzlich jedoch geeigneter Flächen aus der Öffentlichkeit. Andererseits erfolgte die planerische Überlegung – vorbehaltlich eines angemessenen, d.h. zeitlich vergleichsweise geringen Aufwands für die Verwaltung – hier durch schlank gestaltete Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen kurzfristig zusätzliche Baurechte und somit zusätzliche Wohnungsbaupotentiale generieren zu können. Auch kann vermehrt das Nachfrage-segment im kleinteiligeren Wohnungsbau (Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen) bedient werden, das bei der Entwicklung mittlerer und großer Flächen aktuell ein geringeres anteiliges Gewicht besitzt wie in der Vergangenheit. Dies schließt jedoch die Schaffung zusätzlichen Baurechts für Mehrfamilienhäuser nicht aus.

Vorgesehen ist die regelmäßige Wiederholung eines definierten, mehrstufigen Verfahrens. Für einen ersten Projektturnus lagen der Verwaltung bereits etliche Flächen mit bisher nicht realisierbaren Bauwünschen vor, für spätere Projektturni wird eine proaktive Flächensuche durchgeführt werden.

2020 wurden die Grundidee sowie die Aufnahme- und Verfahrensanforderungen des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ präzisiert und weiterentwickelt, zudem verschiedene Flächen geprüft und zur Schaffung von Baurecht die Aufstellungsbeschlüsse für das erforderliche Bebauungsplan-Sammelverfahren zum ersten Flächenpaket vorbereitet. Dabei wurden insbesondere im Herbst 2020 mehrere Eigentümer\*innengespräche mit potentiell Interessierten geführt. Für vier Flächen konnte abschließend ein positives Ergebnis bezüglich einer Teilnahme am Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ erreicht werden.

Alle behandelten Flächen sind aus städtebaulicher Sicht für eine maßvolle, additive Bebauung geeignet, jedoch besteht dort bisher nicht die erforderliche planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage. Im Kontext der konsequenten Umsetzung des Primats der Innenentwicklung des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB ist die Realisierung der Entwicklungspotentiale im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung wünschenswert. Daraus folgert die Erforderlichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Gegenstand des ersten Projektturnus des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ sind folgende Bebauungsplanverfahren sowie die damit verbundenen Flächen:

- Für die Fläche 1 „Am Lerchenrain“ in Rammersweier wird der Bebauungsplan „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“ aufgestellt.
- Für die Flächen 2 „Erzbergerstraße“ und 3 „An der Tagmess“ in Offenburg wird der Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ aufgestellt.
- Für die Fläche 4 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach wird der Bebauungsplan „Am Hungerberg“ aufgestellt.

Anmerkung: Das Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ wird nachfolgend unter dem Titel „SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“ weitergeführt. Ausschlaggebend war eine graduelle Lösung des Programminhalts von der quantitativen Größe der Flächen hin zu einer stärkeren Betonung deren integrierter Lage im Siedlungskörper, die Auskömmlichkeit der bestehenden öffentlichen Erschließung sowie ihrer ökologischen Unbedenklichkeit.

## **2. Ziele der Planung**

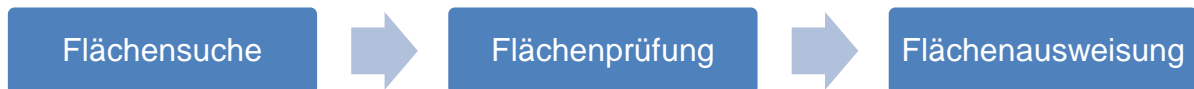
Das Kernziel des Programms „SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“ sowie der mit ihm verbundenen Bebauungsplanverfahren ist die vorrangige Verfolgung der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB.

Darüber hinaus ist die Anwendung folgender Grundsätze der Bauleitplanung Ziel des vorliegenden Bebauungsplans „Lerchenrain / Teilfläche Joseph-Belli-Straße“ in Offenburg:

- die Wohnbedürfe der Bevölkerung, insbesondere von Familien, durch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten zur Errichtung von dieser Gruppe nachgefragten Wohnformen (Doppel- und Einfamilienhaus) i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB,
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Ermöglichung der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einerseits durch die Vermeidung von Außenentwicklungen mittels der Priorisierung von Innenentwicklung, andererseits durch

- die sachgerechte Bewältigung der Umweltbelange, insb. des Artenschutzes in einem Umweltbeitrag im Bebauungsplanverfahren i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,
- die Umsetzung des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg sowie – bei den Bebauungsplänen in Rammersweier und Zell-Weierbach – des Ortsentwicklungskonzepts Rebland als durch den Gemeinderat beschlossene, städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

### 3. Methodik: SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen



Die Grundidee des Programms „SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“ umfasst die Schaffung von zusätzlichem Baurecht für Wohnen auf klar abgrenzbaren, ausreichend für eine zusätzliche Bebauung öffentlich erschlossenen Flächen im Siedlungszusammenhang. Die Zahl der gleich zu behandelnden Grundstücke muss eng begrenzt und die Errichtung weiterer Gebäude ökologisch vertretbar sein. Eine wertige Durchgrünung der Quartiere muss, auch bei einer baulichen Ergänzung, bestehen bleiben bzw. neu geschaffen werden.

Basierend auf im ersten Projektturnus gewonnenen Erfahrungswerten sind Modifikationen an der Vorgehensweise möglich. Es wird eine Wiederholung des Verfahrens angestrebt. Nachfolgend wird die im ersten Projektturnus angewandte Methodik detailliert beschrieben.

Die Durchführung eines Programmturnus gliedert sich in die nachfolgend beschriebenen drei Schritte.

#### 3.1 Flächensuche

Im ersten Schritt, der Flächensuche, werden zu Beginn potentiell geeignete Flächen identifiziert. Dabei bestehen grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten der Erhebung:

- Aktive Meldung von Flächen durch entwicklungsinteressierte Grundstückseigentümer\*innen;
- Identifikation geeigneter Projekte ohne bestehendes, einschlägiges Planungsrecht in Bauberatungen und Genehmigungsverfahren,
- Suche mindergenutzter öffentlicher / städtischer Grundstücke und
- Prüfung informeller Planungen, beispielsweise der Ortsentwicklungskonzepte oder der Grundlagenermittlung zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg nach Flächen bezüglich in das Schema passender Flächen.

Für den ersten Projektturnus wurde auf bereits der Stadtverwaltung bekannte und bereits in den vergangenen Jahren mehrfach diskutierte Bauwünsche zurückgegriffen, bei den Privatgrundstücken vorbehaltlich noch bestehenden Interesses.

Außerdem wurden jene Grundstückseigentümer\*innen aufgrund des gesetzlich implementierten Gleichbehandlungsgrundsatzes kontaktiert, deren Grundstücke sich in unmittelbarer Nähe der bereits Bauinteressierten befinden, eine vergleichbare Eignung für eine ergänzende Bebauung besitzen. Im Fall einer Teilnahme gelten für diese Personen die gleichen Teilnahmebedingungen.

### 3.2 Flächenprüfung

Vor einer abschließenden Aufnahme der Potentialflächen in das Programm „SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“ erfolgen einerseits die Prüfung ihrer fachlichen Eignung und andererseits Eigentümer\*innengespräche mit den Planungsbegünstigten, welche die Abgabe einer Grundzustimmung bzw. den Abschluss eines Vorvertrags zum Ziel haben. Zu gewährleisten ist hierbei, neben der städtebaulichen Vertretbarkeit und der fachlichen Machbarkeit der Innenentwicklungsmaßnahme, eine zeitnahe Realisierungsbereitschaft seitens der potentiell planungsbegünstigten Personen.

In einem ersten Schritt werden bei der fachlichen Prüfung der vorgeschlagenen bzw. ermittelten Potentialflächen folgende Aspekte betrachtet:

- Das Projekt dient der Schaffung zusätzlichen, bisher planungsrechtlich nicht an dieser Stelle zulässigem Wohnraum.
- Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht für eine zusätzliche Bebauung grundsätzlich geeignet.
- Die bestehende Freiraumqualität bleibt bestehen, von einer unverhältnismäßigen Verdichtung und auch jeder vermeidbaren Versiegelung wird abgesehen.
- Die Fläche ist räumlich klar und eng abgrenzbar. Hier erfolgt eine Abgrenzung von der Behandlung eines Quartiers, eines Baublocks oder der Ermöglichung einer additiven Bebauung „in zweiter Reihe“ im Verlauf eines gesamten Straßenzugs, bei der weitreichendere Auswirkungen auf die Umgebung und die infrastrukturellen Kapazitäten entstehen.
- Es werden Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs behandelt, d.h. entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Zusammenhang bebauten Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Flächen am Siedlungsrand können nur bei Vorlage klar darstellbarer Sondersituationen nach einer intensiven Vorprüfung aufgenommen werden.
- Die bestehende, öffentliche Infrastruktur ist für die Entwicklung der Fläche auskömmlich. Dies betrifft sowohl für die Belange des Verkehrs als auch der Ver- und Entsorgungsleitungen, aber auch die soziale Infrastruktur.
- Es wird keine öffentlich-rechtliche Bodenordnung / Umlage erforderlich. Sind Grundstücksneuordnungen erforderlich, müssen diese von den teilnehmenden Grundstückseigentümer\*innen eigenverantwortlich durchgeführt werden.
- Die bauliche Entwicklung ist aus ökologischer Sicht vertretbar, naturschutzrechtlich gesicherte, flächenhafte Schutzgebiete (Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, etc.) dürfen durch die Planung nicht nachteilig betroffen sein. Die Belange des speziellen Artenschutzes gem. §§ 44 BNatSchG müssen auch hier sachgerecht bearbeitet und bewältigt werden.
- Weitere, erheblich die Planung erschwerende Restriktionen (Lage im Überschwemmungsgebiet, starke Betroffenheit von Schallimmissionen) dürfen nicht bestehen.

Darauf aufbauend wird ein erster städtebaulicher Vorentwurf für die Fläche erstellt.

In einem zweiten Schritt werden Eigentümer\*innengespräche mit allen interessierten Grundstückseigentümer\*innen von Potentialflächen geführt. Hierbei werden die konkreten Bauwünsche abgefragt und die Teilnahmebedingungen erläutert:

- Konsens zur Zielsetzung der baulichen Entwicklung bzw. zum städtebaulichen Entwurf auf den einzelnen Flächen;
- Übernahme einer im Grundbuch verankerten Baudurchführungsverpflichtung mit einer Frist von vier Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, einschließlich

eines Ankaufsrechts nach dem zum Zeitpunkt des Ankaufs anzusetzenden Verkehrswerts zugunsten der Stadt Offenburg im Falle einer unterbleibenden Baudurchführung. Vor Ausübung des Ankaufsrechts erfolgt in jedem Fall eine Härtefallprüfung. Diese Vorgehensweise entspricht den Grundsätzen der Baulandentwicklung der Stadt Offenburg (s. Drucksache 21/17).

- Kostenübernahmeerklärung für gegebenenfalls erforderliche, extern zu erstellende Leistungen. Neben dem ggf. extern zu beauftragenden Bebauungsplanentwurf werden zumeist Begehungen und Begutachtungen zur Bewältigung der Belange des speziellen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), eine Vermessung der Baugrundstücke und ggf. Untersuchungen zum Immissionsschutz und anderen Fragestellungen erforderlich.

Die Abgabe der Grundzustimmung, bzw. mit Beginn des zweiten Projektturnus die Unterzeichnung eines Vorvertrags, ist Voraussetzung für die Aufnahme einer Fläche in „SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand“.

### **3.3 Flächenausweisung**

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Ermöglichung additiver Bebauung auf den Potentialflächen erfolgt im Rahmen eines Sammelverfahrens zur Aufstellung neuer Bebauungspläne sowohl innerhalb des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne als auch im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Erfolgt die Neuaufstellung innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans, orientieren sich die neuen Festsetzungen eng an der bestehenden Regelungssystematik, entsprechend den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen.

Durch die Zusammenfassung der Einzelverfahren werden Synergieeffekte und eine höhere Arbeitseffektivität erwartet. Bisher hatte der Schaffung ergänzender Baurecht für kleinere Vorhaben oftmals das zu ungünstige Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen entgegengestanden.

Vor Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag mit den planungsbegünstigten privaten Teilnehmenden abgeschlossen, in dem die Aspekte der Bauverpflichtung, der Kostenübernahme und der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs verbindlich, einschließlich der erforderlichen Einträge in das Grundbuch, geregelt werden.

Mit dem Inkrafttreten der Bebauungspläne durch Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse startet die Frist für die Erfüllung der Baudurchführungsverpflichtung.



## 4. Bebauungsplan: Verfahren

Für die planungsrechtliche Ermöglichung additiven Baurechts im 1. Projektturnus werden drei Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

### 4.1 Durchführung eines Sammelverfahrens

Zur Effektivitätssteigerung erfolgt die Aufstellung der Bebauungspläne in einem Sammelverfahren. Dies beinhaltet die gebündelte Bearbeitung der Vorentwürfe und Entwürfe der Bebauungspläne, der Drucksachen und der förmlichen Verfahrensschritte.

Es entstehen aufgrund der räumlichen Distanz zwischen den Plangebieten keine kumulativen Wirkungen gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB. Die drei Bebauungspläne „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“, „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ und „Am Hungerberg“ sind aus verfahrensrechtlicher Sicht eigenständig voneinander zu betrachten sowie ggf. zu einem späteren Zeitpunkt rechtlich zu prüfen. Zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie darauf aufbauend zum voraussichtlich nachfolgenden Satzungsbeschluss werden drei separate Entwürfe zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie der zugehörigen Begründungen vorgelegt werden.

### 4.2 Wahl des Verfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“ dient als planungsrechtliche Grundlage für ein Projekt der Innenentwicklung, welches die Anwendungskriterien für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB erfüllt:

- die maximal aufgrund dieses Bebauungsplans begründete Grundfläche innerhalb der Geltungsbereichs liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wird nicht wesentlich verändert,
- es wird kein Baurecht für ein Bauvorhaben, das nach Bundes- oder Landesrecht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, geschaffen,
- es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets oder eines europäischen Vogelschutzgebiets
- und es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass bei der Durchführung der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG bestehen (Störfallbetriebe),

weshalb das Bebauungsplanverfahren nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB durchgeführt werden kann. In Abweichung von der in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eingeräumten Möglichkeit, in diesen Fällen auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird diese ergänzend durchgeführt.

Wenngleich die Bebauungspläne in einem Sammelverfahren gebündelt aufgestellt werden, ist nicht vom Eintreten kumulativer Effekte im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (*[...] wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind*) auszugehen. Wenngleich die drei Bebauungspläne aus dem gleichen, stadtweit durchgeführten Projekt abgeleitet werden, fehlt darüber hinaus ein verbindender räumlicher Kontext der Geltungsbereiche, der ausschlaggebend für das Eintreten von Wechselwirkungen ist.



### 4.3 Zeitlauf

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Sammelverfahren</b>
Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch Planungsausschuss	25. Januar 2021
Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat	1. Februar 2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss und der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	6. März 2021
Durchführung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	15. März bis 15. April 2021
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss	14. März 2022
Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11. April 2022
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs und Beteiligung der Behörden	9. Mai bis einschließlich 23. Juni 2022
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch Planungsausschuss	Noch ausstehend
Satzungsbeschluss durch Gemeinderat	Noch ausstehend
Bekanntmachung Satzungsbeschluss	Noch ausstehend

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Lerchenrain-Heidengarten Teil I“, der bisher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“ anzuwenden war, tritt im Plangebiet des hier vorgelegten Bebauungsplans mit Eintritt dessen Rechtskraft außer Kraft.

## 5. Umweltfachliche Beurteilung des Gebiets

### 5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich einer Prognose bei Durchführung der Planung zu den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

#### 5.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Die Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (LGRB 2021) weist die Flächen des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche aus. Im Bereich der Siedlungsfläche ist von anthropogen überformten Böden auszugehen. Den Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Sonderstandort für naturnahe Vegetation kommt lediglich eine geringe Bedeutung zu. Der gesamte Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 685 m<sup>2</sup> auf.

Anmerkung zu Altlasten: Das Altlastenkataster weist für den Geltungsbereich keine Eintragungen auf.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es innerhalb des Geltungsbereiches zu Bodenversiegelungen, die zu einem Verlust von Bodenfunktionen führen.

#### 5.1.2 Schutzgut Wasser

Als hydrogeologische Einheit steht im Geltungsbereich die Ortenau-Formation an. Über dieser haben sich Lösssedimente abgelagert. Die Deckschicht weist eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit auf. Den Lösssedimenten ist eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten beizumessen. Der Ortenau-Formation ist eine sehr hohe Ergiebigkeit beizumessen (vgl. LGRB 2021).

Stehende oder fließende Gewässer kommen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vor.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es im Geltungsbereich zu Versiegelung von Böden. Dies führt bei Niederschlagsereignissen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung.

#### 5.1.3 Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb bebauter Bereiche im Südwesten des Ortsteils Rammersweier. Die großräumige Hauptwindrichtung ist Süd (LUBW 2021). Das Flurstück mit seiner Wiesenvegetation stellt eine kleinflächige Kaltluftentstehungsfläche dar. Die Kaltluft fließt in nördliche Richtung auf die Straße „Am Lerchenrain“ und von dort in nordwestliche Richtung ab.

Im Ortenaukreis betrug die jährliche Mitteltemperatur im Zeitraum 2001 bis 2010 10,5 °C, die mittlere Anzahl der Sommertage lag bei 56,5 Tagen/Jahr und an 13,6 Tagen/Jahr lag das Maximum der Temperatur bei über 30°C (heiße Tage). Für den Zeitraum 2041 bis 2050 wird eine jährliche Mitteltemperatur von 12 °C prognostiziert. Es wird angenommen, dass die mittlere Anzahl der Sommertage im Jahr auf 77 ansteigt und an 17,9 Tagen im Jahr heiße Tage vorherrschen (vgl. Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e. V. 2020).

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der geplanten Bebauung kommt es zu einem Verlust einer kleinflächigen Kaltluftentstehungsfläche. Diese ist aus siedlungsklimatischer Sicht von sehr geringer Bedeutung.

#### *5.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Aussagen zur Habitatausstattung und zu Biotopen sowie zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten erfolgen für den Geltungsbereich in einer separaten Relevanzprüfung (Faktorgruen 2021). Diese ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Die bestehende Grünlandfläche und der Strauch werden im Rahmen der geplanten Wohnbebauung in Anspruch genommen. Ein Baum je Grundstück wird nach Beendigung der Baumaßnahmen neu gepflanzt.

#### *5.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung)*

Das Flurstück 5371 weist keine Erholungsfunktion für die Bürger bzw. Anwohner Rammersweiers auf.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Es kommt im Rahmen der geplanten Bebauung zu keiner Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

#### *5.1.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit) – Lärm & Luftschadstoffe*

Es ergaben sich keine Indizien oder Hinweise, die auf eine Überschreitung der Lärm- und Luftschadstoffbelastungen im Rahmen des geplanten Neubaus hindeuten. Genauere Untersuchungen wurden daher nicht vorgenommen.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Es ist von keinen erheblichen Lärm- und Luftschadstoffbelastungen auszugehen.

#### *5.1.7 Schutzgut Landschaft*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bebauter Bereiche der Ortschaft Rammersweier und ist durch Fettwiesen sowie einem Strauch charakterisiert. Die bestehenden, umgebenden Wohngebiete weisen überwiegend eine Einfamilienhausbebauung mit umgebender Gartennutzung auf.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Es erfolgt eine zusätzliche Wohnbebauung. Diese passt sich der umgebenden, bestehenden Bebauung an. Es tritt eine Veränderung des Landschafts- bzw. Stadtbildes ein.

#### *5.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Es liegen keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vor.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

## **5.2 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“.

Berücksichtigung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden zusätzliche Bebauungen ermöglicht. Gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Für Planungs- und Zulassungsvorhaben sind als artenschutzrechtlich relevante Arten alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu werten (entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG). Hinzukommende Verantwortlichkeitsarten wurden bislang noch nicht im Rahmen einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erlassen.

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der dargestellten Maßnahmen. Sie bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfassten Arten. Falls Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollen, ist durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme zu Grunde zu legen, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Die erforderlichen Maßnahmen müssen dann gegebenenfalls angepasst und ergänzt werden. Dies gilt ebenso, falls im Plangebiet Abbruch- und Bauvorhaben durchgeführt werden sollen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt waren, und deren Auswirkungen daher nachfolgend nicht bewertet werden konnten.

Im vorliegenden Fall müssen Vögel und die Mauereidechse aus der Gruppe der Reptilien artenschutzrechtlich betrachtet werden (siehe hierzu auch die durchgeführte Relevanzprüfung [faktorgruen 2021]).

#### *5.3.1 Vögel*

Im Rahmen des Vorhabens kann es im Zuge der Gehölzfällungen zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme, die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vorsehen, kann der Verbotstatbestand vermieden werden.

Im Rahmen der Bauarbeiten kann es zu vorübergehenden Störungen während der Vogelbrutzeit kommen. Im Vorhabenbereich sind jedoch nur weit verbreitete und störungsunempfindliche Arten zu erwarten, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Störungen nicht im erheblichen Umfang auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der einzelnen Arten auswirken. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt daher nicht ein.

Aufgrund der Rodung des Strauches kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von zweigbrütenden und weit verbreiteten europäischen Vogelarten. Da anzunehmen ist, dass für diese Arten in der erreichbaren Umgebung ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung stehen, und die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt ist, tritt der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ein.

### 5.3.2 Reptilien

Innerhalb des Geltungsbereiches konnten Reptilien nicht festgestellt werden. In der näheren Umgebung konnten jedoch Mauereidechsen nachgewiesen werden. Da im Rahmen der Bauarbeiten der Geltungsbereich durch die Aufschüttung von Erdmieten und der Lagerung von Baumaterialien für die Mauereidechse als Lebensraum attraktiver wird und ein Einwandern der Art möglich ist, kann es zu Tötungen und Verletzungen von Mauereidechsen im Rahmen der Bauarbeiten kommen, sodass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die entweder eine zeitliche Begrenzung der Bauarbeiten oder die Errichtung eines Schutzzaunes um den Eingriffsbereich vorsehen, kann der Verbotstatbestand des Verletzens oder Tötens vermieden werden.

Das Vorhaben führt zu keiner Störung, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der Population bewirkt. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt nicht ein.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Lebensräume von Reptilien. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt daher nicht ein.

### 5.3.3 Zwischenfazit

Zusammengefasst können bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

## 5.4 Umweltschaden

Gemäß § 19 BNatSchG tritt ein Umweltschaden ein, wenn Handlungen zu einer erheblichen nachteiligen Auswirkung von bestimmten natürlichen Lebensräumen und Arten führen. Als natürliche Lebensräume werden die in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume sowie diejenigen der Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie und Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie) aufgeführt sind, gewertet. Arten, die im Rahmen des Umweltschadengesetzes zu berücksichtigen sind, sind im Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie sowie in Artikel 4 Absatz 2 und Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob die oben genannten Arten und Lebensräume im Plangebiet vorkommen und durch Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sind. Im Umfeld des Geltungsbereichs wurde die Mauereidechse festgestellt. Da ein Einwandern der Art während der Bauarbeiten nicht auszuschließen ist, und hierdurch die Art verletzt oder getötet werden kann, werden Schutzmaßnahmen ergriffen. Unter Berücksichtigung dieser Schutzmaßnahmen kann eine Schädigung von Arten nach Umweltschadengesetz ausgeschlossen werden.

## 5.5 Artenschutzmaßnahmen

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist durch Untersuchungen das Vorkommen der relevanten Arten überprüft worden. Die Ergebnisse wurden in Bezug auf der zu diesem Zeitpunkt bekannten geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet bewertet.

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 die in den Hinweisen zum Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger umgesetzt werden.



## 6. Inhalte des Bebauungsplanverfahrens

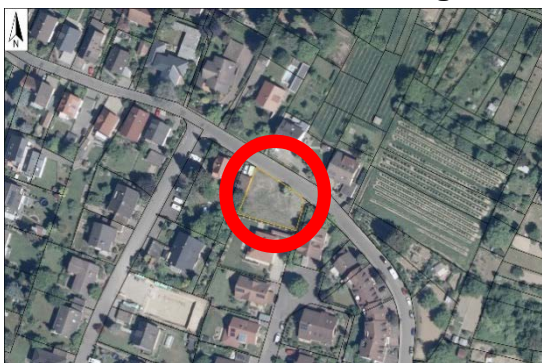
Nachfolgende werden die Rahmenbedingungen des Plangebiets, die städtebauliche Konzeption, die Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Am Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“ erläutert. Dieser Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Implementierung der Projektziele für die SIO-Kleinfläche Nr. 1 „Am Lerchenrain“ im Stadtteil Rammersweier.

### 6.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“ umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 5371 mit einer Fläche von 685 m<sup>2</sup> auf der Gemarkung Rammersweier begrenzt im Süden und Osten durch die Bebauung an der Joseph-Belli-Straße, im Norden durch die Straße Am Lerchenrain sowie im Westen durch die Bebauung an der Brucknerstraße. Dies entspricht der SIO-Kleinfläche Nr. 1 „Am Lerchenrain“.

### 6.2 Bestandsbeschreibung



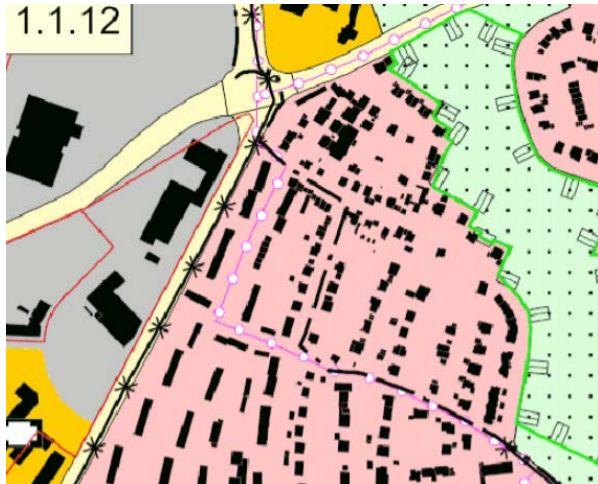
Aktuell ist der Geltungsbereich in der Örtlichkeit als Brachfläche mit Rasen und einem Baumstandort beschaffen. Alleinige Grundstückseigentümerin ist die Stadt Offenburg. Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind über die Straße Am Lerchenrain gesichert.

Ursprünglich war die Anlage eines Kinderplatzes geplant. Eine Umsetzung dieser Planung unterblieb jedoch. Inzwischen besteht in diesem Quartier kein Bedarf mehr



an der Einrichtung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes, weshalb die vorgenommene, planungsrechtliche Sicherung der Fläche verzichtbar geworden ist und das Grundstück einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann.

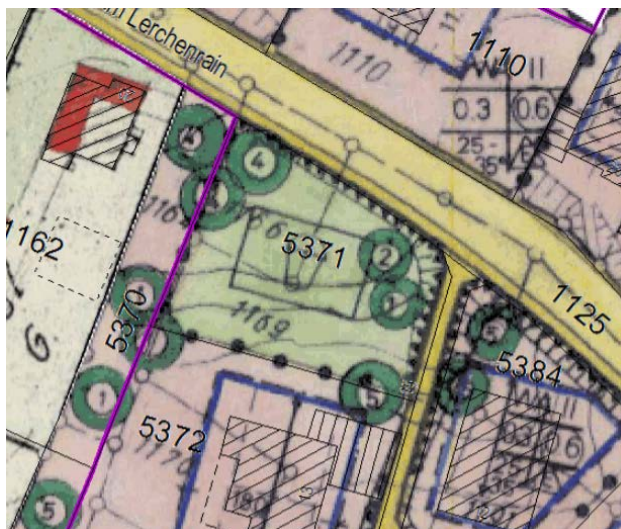
### 6.3 Aussagen übergeordneter und informeller Planungen



Im Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg wird das Flst.-Nr. 5371 als unbebaute Potentialfläche eingestuft.

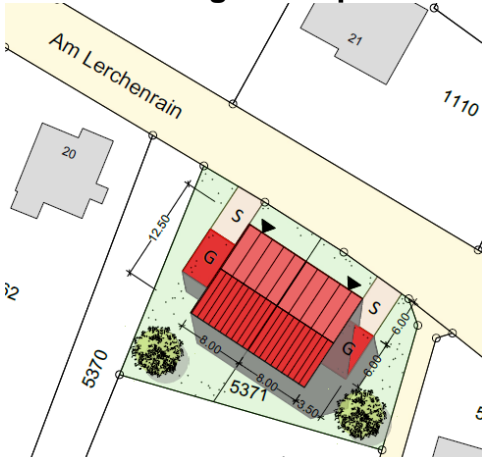
Das Plangebiet wird in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg als Fläche für den Wohnungsbau dargestellt. Dies korrespondiert mit der im Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Art der baulichen Nutzung, eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten.

### 6.4 Bestehendes Planungsrecht



Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lerchenrain-Heidengarten, Teil I“, der am 20. August 1982 in Kraft getreten ist, wird das Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Errichtung von Wohngebäuden ist hier aktuell nicht zulässig.

### 6.5 Planungskonzeption



Aus städtebaulicher Sicht ist sowohl die Errichtung eines Einzel- als auch eines Doppelhauses im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die Bautypologie der Umgebung vorstellbar. Da bei einem Doppelhaus sicher zwei Wohnungen geschaffen werden können, wird dieser Ansatz favorisiert.

Im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ergänzend geprüft, ob auf der SIO-Kleinfläche alternativ die Errichtung eines Mehrfa-

milienhauses zur Schaffung preiswerten Wohnraums möglich wäre. Hierbei erwies sich das Grundstück jedoch für ein auf niedrige Bau- und Wohnkosten ausgerichtetes Mietobjekt als zu klein und hängig. Somit wird weiterhin die Entwicklung eines Doppelhauses verfolgt.

## 6.6 Festsetzungen des Bebauungsplans



Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“ werden sich möglichst eng an die planungsrechtliche Systematik des Bebauungsplans „Lerchenrain-Heidengarten, Teil I“ anlehnen, damit sich das hier planungsrechtlich zusätzlich ermöglichte Bauvorhaben flüssig in die im zuvor rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffene Struktur einfügen wird. Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan, der einen wesentlich größeren und heterogeneren Geltungsbereich umfasst, die keine Relevanz für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufweisen oder nicht mehr vollumfänglich der aktuellen Rechtslage bzw. der fachlichen Praxis entsprechen, werden nicht transkribiert. Gleichzeitig werden ergänzende Festsetzungen entsprechend der aktuellen Rechtslage und abgestimmt auf die Anforderungen des Plangebiets (z.B. zu Nebenanlagen, Topographie, etc.) aufgenommen.

### 6.6.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird, entsprechend der Festsetzung für die Umgebungsbebauung, ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Im Bebauungsplan „Lerchenrain-Heidengarten, Teil I“ wurden, basierend auf der Baunutzungsverordnung von 1977, die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 5 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tank-

stellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, etc.) ausgeschlossen, wobei nach der nun anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1990 Anlagen für die Kleintierhaltung keine Behandlung mehr bei den Ausnahmetatbeständen im allgemeinen Wohngebiet finden. Ausgeschlossen werden im vorliegenden Bebauungsplan „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“ die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – da aufgrund der geringen Größe des Baugrundstücks sowie der hier planerisch vorbereiteten Errichtung eines Doppelhauses keine Eignung des Geltungsbereichs für die Aufnahme dieser Nutzungen besteht.

#### *6.6.2 Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer Zahl von max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung des Gebäudes durch die Begrenzung der maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Traufe limitiert.

#### *6.6.3 Bauweise*

Es darf ausschließlich ein Doppelhaus in offener Bauweise (d.h. die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände zu den weiteren Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden) errichtet werden. Damit soll gewährleistet werden, dass auf dem Grundstück in der im städtebaulichen Entwurf gewählten Bautypologie Wohnraum für zwei Familien entstehen kann, ohne dass eine für das Quartier untypische Verdichtung erfolgt.

#### *6.6.4 Überbaubare Grundstücksfläche*

Die Festsetzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch ein eng am städtebaulichen Entwurf orientiertes, mittels Baugrenzen definiertes Baufenster. Ergänzend wird jedoch im Textteil des Bebauungsplans eine ausnahmsweise zulässige, geringfügige Überschreitung des Baufensters ergänzt, um zukünftig in städtebaulich vertretbarem Maß auf zusätzliche Raumbedarfe reagieren zu können.

#### *6.6.5 Zahl der Wohnungen*

Die Zahl der Wohnungen wird pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt. Hiermit soll insbesondere auch der Bedarf an Stellplätzen, etc. im Hinblick auf die Gesamtfläche des Baugrundstücks und den Erhalt von Grünflächen begrenzt werden.

#### *6.6.6 Stellplätze, Carports und Garagen*

Stellplätze, Carports und Garagen dürfen ausschließlich innerhalb des Baufensters sowie der für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Diese Festsetzung soll ebenfalls den Erhalt von Grünflächen auf dem Baugrundstück und eine klare Stellung der baulichen und sonstigen Anlagen ermöglichen. In jenen Flächen diesbezüglich festgesetzten Flächen, welche die Vorgartenzone überschneiden, ist ausschließlich die Errichtung eines – deutlich minder raumwirksamen – nicht überdachten Stellplatzes zulässig.

### *6.6.7 Nebenanlagen*

Auch die Zahl der hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen ist zum, Erhalt von Grünflächen zu begrenzen. Gleichzeitig ist anzuerkennen, dass auf die Errichtung einzelner Nebenanlagen (Einhausung von Mülltonnen, Fahrradunterstände, Gerätehütten, etc.) in der Praxis nicht vollständig verzichtet werden kann, weshalb in ihrer Größe stark begrenzte Nebenanlage zahlenmäßig in Relation zur Grundstücksfläche zugelassen werden.

### *6.6.8 Versorgungsflächen*

Zur dauerhaften Sicherung des im nördlichen Bereich auf FIST.-Nr. 5371 bereits vorhandenen und für den Betrieb des Stromnetzes erforderlichen Stromverteilerkastens wird eine Versorgungsfläche, hier: Elektrizität, entsprechend der durch das mit dem Netzbetrieb beauftragten Unternehmens kommunizierten AbmaÙung, festgesetzt.

### *6.6.9 Pflanzgebot*

Das Pflanzgebot sieht vor, dass auf dem Grundstück jeder der beiden Doppelhaushälften ein klein- oder mittelkroniger heimischer Laubbaum der ein entsprechender Obstbaum pflanzen ist. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und den privatrechtlichen Abstandsregelungen zu den nachbarlichen Grundstücksgrenzen kann kein großwüchsigerer Baum eingefordert werden. Die Baumpflanzungen führen aufgrund der Beschattungen zu einer Minderung der Auswirkungen des Klimawandels. Des Weiteren sind sie für die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen im Geltungsbereich von Bedeutung.

### *6.6.10 Flächen zum Anpflanzen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen bei den nicht überdachten Stellplätzen und ihrer Zufahrten kann für einzelne Bodenfunktionen noch eine geringe Bedeutung trotz der aufgenommenen Nutzung erhalten bleiben.

Zur Verbesserung der Retentionsfähigkeit sowie im Hinblick auf die positiven Wirkungen von Dachbegrünung auf das Kleinklima ist das Dach einer ggf. zu errichtenden Garage oder eines Carports zu mindestens 80% zu begrünen.

### *6.6.11 Höhenlage von Gebäuden*

Entsprechend der im bestehenden Bebauungsplan „Lerchenrain-Heidengarten, Teil I“ integrierten örtlichen Bauvorschrift, wird diese als Festsetzung zur Höhenlage von Gebäuden in den Bebauungsplan überführt, so dass sich das neu zu errichtende Doppelhaus auch in diesem Aspekt in seine Umgebung einfügt. Diese Regelung erfolgt aktuell auf Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB.

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

### *6.7.1 Dachgestaltung baulicher Anlagen*

Entsprechend der bestehenden örtlichen Bauvorschriften und zur gestalterischen Integration in seine Umgebung ist das Doppelhaus mit einem zwischen 25° und 35° geneigten Dach zu errichten.

Gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lerchenrain-Heidengarten, Teil I“ im Jahr 1982 haben heute der Ausbau von Dächern und die Nutzung des dort generierten



Wohnraums stark an Bedeutung gewonnen. Deshalb wird hier eine gestalterische Steuerung von Dachaufbauten mit dem Ziel diese zu ermöglichen und gleichzeitig eine zu starke Fragmentierung der Dachlandschaft zu verhindern vorgenommen.

Alle Nebenanlagen und überdachten Stellplätze sind mit sehr flachgeneigten Dächern auszuführen. Dies schafft eine gestalterische Einheitlichkeit und bereitet die Möglichkeit Dachbegrünung aufzubringen vor.

### *6.7.2 Einfriedungen*

Die örtlichen Bauvorschriften zur Einfriedung der Grundstücke greifen die bisherige Regelungssystematik des Bebauungsplans „Lerchenrain-Heidengarten, Teil I“ in leicht aktualisierter Form auf. Hierbei soll zum einen „Abschottung“ des Privatgrundstücks nach außen einschließend der negativen Effekte auf den öffentlichen Raum vermieden, die Integration des neuen Bausteins in das Quartier gefördert und zum anderen weiterhin – im Rahmen des für das Stadtbild Vertretbaren – dem individuellen Bedürfnis nach Privatheit Rechnung getragen werden.

### *6.7.3 Gestaltung der Freiflächen*

Die örtliche Bauvorschrift zielt in ihrem ersten Absatz auf eine gärtnerische Gestaltung der verbleibenden Freiflächen insbesondere im Hinblick auf die Begrünung.

Der zweite Absatz hat insbesondere die Integration von Bauvorhaben und Grundstück in das bestehende, bewegte Relief zum Gegenstand. Diese muss die Belange der anliegenden Grundstücke hinsichtlich der hier zu schaffenden Übergänge sensibel berücksichtigen, allerdings ist bei einem Höhenunterschied von ca. drei Metern auf dem Grundstück eine Modellierung des Geländes grundsätzlich nicht vermeidbar. Dieser soll hiermit ein Rahmen gegeben werden.

## **7. Weitere Vorgehensweise**

Im Hinblick auf die Flächenbilanz ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans (665 m<sup>2</sup>) vollständig mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets belegt ist.

Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans „Lerchenrain, Teilfläche Joseph-Belli-Straße“, mit welcher dessen Rechtskraft eintritt und der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Lerchenrain-Heidengarten, Teil I“ für das hier behandelte Plangebiet aufgehoben wird.

Offenburg, den

Marco Steffens  
Oberbürgermeister