

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

1. PROJEKTTURNUS

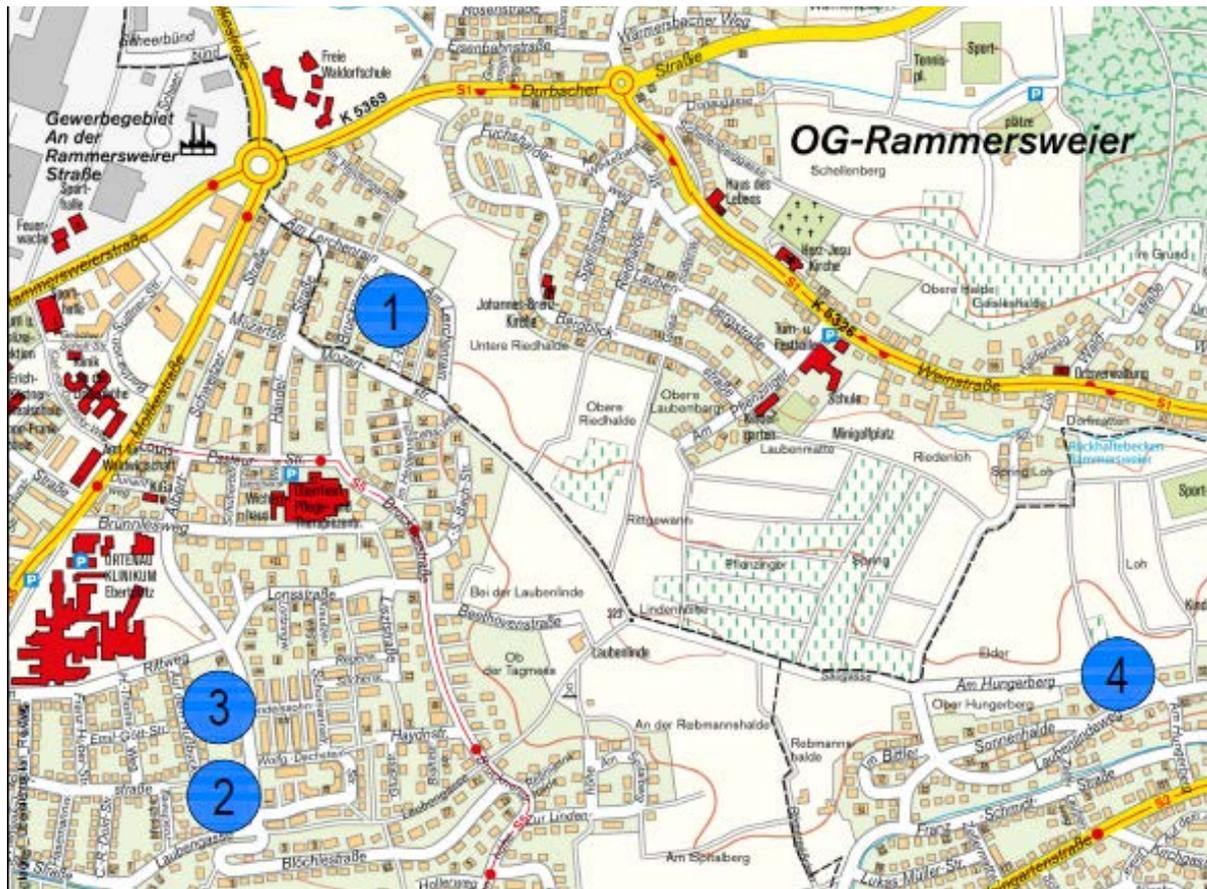
**BEBAUUNGSPLAN NR. 20
„AM HUNGERBERG“
ZELL-WEIERBACH**

- 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	12
5.3	Gesetzlich geschütztes Biotop „Hohlweg Am Hungerberg“	12
5.4	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	13
5.5	Umweltschaden.....	13
5.6	Artenschutzmaßnahmen	14
6.	Inhalte des Bebauungsplanverfahrens	15
6.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	15
6.2	Bestandssituation.....	15
6.3	Aussagen übergeordneter und informeller Planungen	16
6.4	Bestehendes Planungsrecht	16
6.5	Planungskonzeption.....	17
6.6	Festsetzungen des Bebauungsplans	17
6.7	Örtliche Bauvorschriften	19
6.	Weitere Vorgehensweise.....	21

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 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach:

- 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, anderer-

seits 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 Plangebietern 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 „Am Hungerberg“ dient als planungsrechtliche Grundlage eines Projekts 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 m²,
- 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

Verfahrensschritt	Sammelverfahren
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. 4 „Oberer Hungerberg“, der bisher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Hungerberg“ 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 Böden entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches als Parabraunerde aus würmzeitlichem Löss aus. Die restlichen Flächen werden als Siedlung dargestellt. Anzumerken ist, dass sich die Parabraunerden im Bereich von Gärten befinden, sodass diese Böden ebenfalls als anthropogen beeinträchtigt zu werten sind.

Im Bereich der anthropogen überformten Böden weisen die Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Sonderstandort für naturnahe Vegetation lediglich eine geringe Bedeutung auf. Darüber hinaus bestehen im Bereich der Flurstücke 9830 und 9831 aufgrund der vorhandenen Bebauung versiegelte Flächen, die keine Bedeutung mehr in Bezug auf die einzelnen Bodenfunktionen aufweisen. Der gesamte Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,39 ha auf.

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

Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es 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 am Rand bebauter Bereiche im Norden des Ortsteils Zell-Weierbach. Die großräumigen Hauptwindrichtungen sind Süd und Nordnordost (LUBW 2021).

Aufgrund der Beschattungs- und Verdunstungseffekte der Bäume wirken sich diese auf den einzelnen Grundstücken klimatisch positiv auf die Umgebung aus. Hinzu kommt den Grünländern eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

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 von Baumbeständen, sodass sich Beschattungs- und Verdunstungseffekte reduzieren. Gemindert werden diese Beeinträchtigungen durch den Erhalt von Bäumen bzw. wenn dies nicht möglich ist durch eine entsprechende Baumneupflanzung.

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 des Bebauungsplans in einem separaten artenschutzrechtlichen Gutachten (Faktorgruen 2021). Dieses ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Biotopverbund: Ein ca. 2 m breiter Streifen innerhalb des Geltungsbereiches entlang dessen Nordseite ist Teil einer Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte (vgl. LUBW 2014). Die Flächen sind dem angrenzenden Hohlweg zuzuordnen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die bestehenden Gärten sowie der Gehölzbestand mit verwilderten Obstbäumen werden teilweise im Rahmen des Neubaus von Wohnbebauungen in Anspruch genommen. Es tritt ein Verlust von Bäumen und Sträuchern überwiegend jungen bis mittleren Alters ein. Die bestehenden Gebäude bleiben nach den derzeitigen Planungen erhalten.

Der Hohlweg wird im Rahmen der Herstellung einer Zufahrt auf einer Länge von ca. 2 m geringfügig in Anspruch genommen. Die Kompensation sieht die Herstellung einer Trockenmauer vor, die ebenfalls den Biotopen trockener Standorte zugerechnet werden kann. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes tritt nicht ein.

5.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Ortsrand von Zell-Weierbach. Er ist von Wohngebäuden bestanden und weist größere Privatgärten sowie einen Gehölzbestand aus verschiedenen Sträuchern und verwilderten Obstbäumen auf. Den Gärten kommt für die Grundstücksbesitzer bzw. Mieter der Wohngebäude eine Erholungsfunktion zu.

Prognose der Umweltauswirkungen

Es erfolgt eine teilweise Inanspruchnahme der Gärten. Der Restgartenfläche kommt weiterhin eine Erholungsfunktion für die jeweiligen Privatpersonen zu.

5.1.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit)

Lärm und 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 ist durch Einfamilienhäuser mit umgebender Gartennutzung charakterisiert. Im Westen befindet sich ein Gehölz aus jungen Straucharten und verwilderten Obstbäumen. Die angrenzenden Wohngebiete weisen ebenfalls eine Einfamilienhausbebauung mit umgebender Gartennutzung auf. Nach Norden hin schließt sich ein Hohlweg und danach die freie Landschaft an.

Prognose der Umweltauswirkungen

Es erfolgt eine zusätzliche Wohnbebauung, sodass sich das Landschafts- bzw. Stadtbild verändert. Die geplanten Gebäude passen sich der umgebenden bestehenden Bebauung in der Größe an. Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes werden Bäume im Bereich der Gärten neu gepflanzt.

5.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ein ca. 2 m breiter Streifen innerhalb des Geltungsbereiches entlang dessen Nordseite ist Teil eines Hohlweges. Dieser ist als Kulturbiotop zu werten.

Prognose der Umweltauswirkungen

Der westliche Bereich des Hohlweges wird im Rahmen der geplanten Zufahrt auf einer Länge von ca. 2 m in Anspruch genommen. Eine Kompensation erfolgt durch die Anlage einer Trockenmauer.

Weitere Beeinträchtigungen von sonstigen Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

5.2 Schutzgebiete

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des *Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“*. Berücksichtigung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnbebauungen 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.
- Nördlich des Weges „Am Hungerberg“ und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beginnt das *Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“*.

5.3 Gesetzlich geschütztes Biotop „Hohlweg Am Hungerberg“

Das gesetzlich geschützte und amtlich kartierte Biotop „Hohlweg Am Hungerberg“ (Nr. 175133173083) ragt in die nördlichen Flächen des Geltungsbereiches. Auf einer Fläche von ca. 2,88 m² wird eine dauerhafte Rücknahme des Biotops für die Anlage einer Zufahrt auf das westliche, neu geschaffene Baugrundstück auf FSt.-Nr. 6027 unmittelbar östlich des Grundstückes Am Hungerberg 11 (FSt.-Nr. 6036) im Bebauungsplan „Am Hungerberg“ planerisch vorbereitet. Als Ersatzmaßnahme ist die Neuanlage einer Trockenmauer, die ebenfalls ein Kulturbiotop darstellt, auf den FSt.-Nrn. 6027 und 6022/1 vorgesehen, deren Durchführung über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert wird.

Ausgehend von der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Ortenau vom 10. Juni 2022, in der u.a. das Erfordernis eines separaten Befreiungsantrags erläutert worden ist, hat die Verwaltung dort am 4. Juli 2022 einen Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG eingereicht, in dem ne-

ben der Darstellung von Eingriff und Ersatzmaßnahme auch u.a. eine Alternativenprüfung zu Erschließungsoptionen für das westlich gelegene der beiden neuen Baufelder enthalten waren. Am 16. September 2022 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde die naturschutzrechtliche Befreiung für den Eingriff in den Hohlweg erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch in der Bauzeit bei beiden neuen Baugrundstücken keine weiterreichenden, temporären Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop erfolgen dürfen.

5.4 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.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt in einem separaten Dokument (Faktorgruen 2021). Dieses ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5.5 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 Umweltschadensgesetzes 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 vorliegenden Fall wurde ein Vorkommen der Zaun- und Mauereidechse festgestellt. Es werden Maßnahmen zu deren Schutz vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen tritt keine Schädigung von Arten nach Umweltschadensgesetz ein.

5.6 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 Bau- maßnahmen im Plangebiet bewertet. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbe- hörde können auch andere Maßnahmen ergriffen werden, wenn diese die gleiche Wirkung haben.

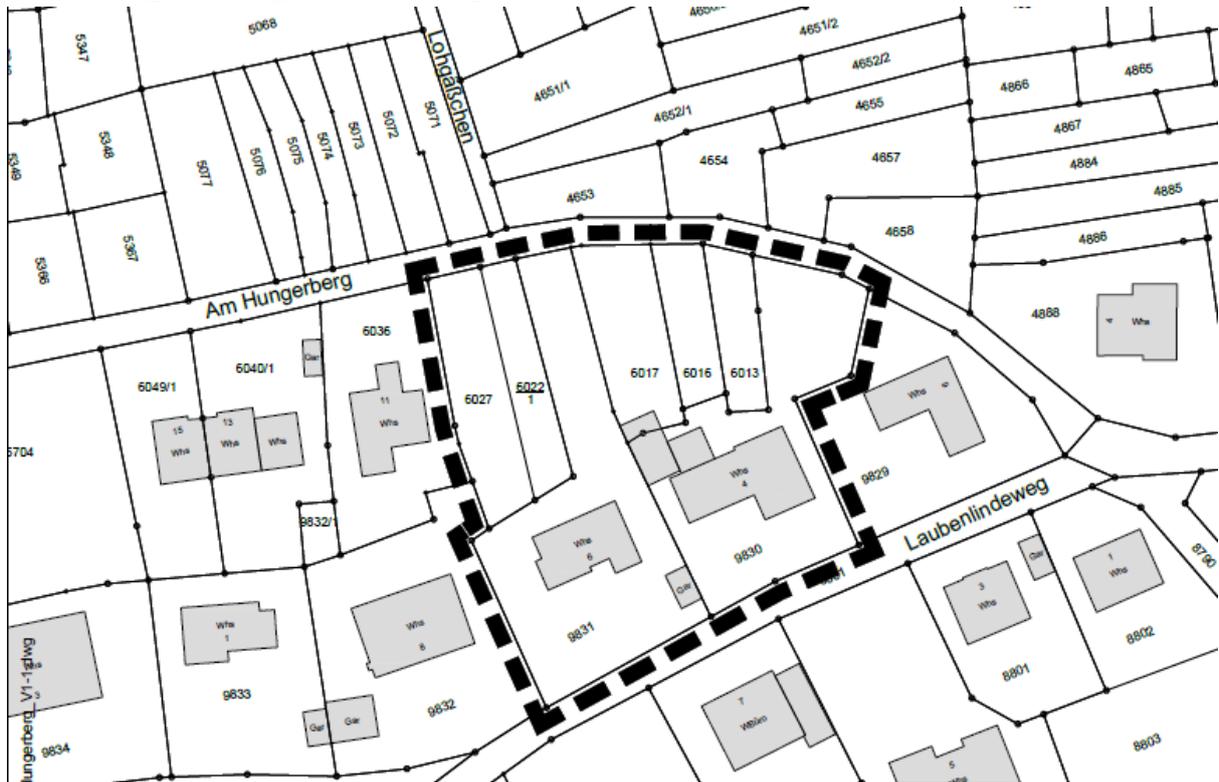
Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkom- men geschützter Arten und die Rechtslage zum Zeitpunkt der Realisierung der Bau- maßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungs- plans abweichen kann. Dies ist in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannten geplanten Bauvorhaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermie- den werden, wenn die in den Hinweisen zum Bebauungsplan „Am Hungerberg“ (s. Textteil des Bebauungsplans) beschriebenen Maßnahmen durch den jeweiligen Bau- herrn 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 Hungerberg“ erläutert. Dieser Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Implementierung der Projektziele für die SIO-Kleinfläche Nr. 4 „Am Hungerberg“ im Stadtteil Zell-Weierbach.

6.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hungerberg“ für die gleichnamige SIO-Kleinfläche Nr. 4 beinhaltet die FISSt-Nrn. 9830, 6017, 6016, 6013, 9831, 6027 und 6022/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.900 m² auf der Gemarkung Zell-Weierbach. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straße Am Hungerberg im Norden, den Laubenlindeweg im Süden, das Grundstück Laubenlindeweg 2 im Osten sowie die Grundstücke Laubenlindeweg 8 und Am Hungerberg 11 im Westen.

6.2 Bestandssituation



Die beiden Grundstücke sind im Süden mit Einfamilienhäusern bebaut und nach Norden zum Weg Am Hungerberg hin als Hausgärten angelegt. Insbesondere das westliche Grundstück ist dabei stark durchgrünt. Entlang der Straße Am Hungerberg ist eine Böschung (Biotop) ausgebildet, die westlich der Grundstückseinfahrt zum Laubenlindeweg ansteigt und an der nordwestlichen Grenze des FISSt-Nr. 6027 wieder abfällt.

6.3 Aussagen übergeordneter und informeller Planungen

Im Ortsentwicklungskonzept Rebland wurde das Plangebiet (ZW 4.2) bei der Bewertung der Flächenpotentiale als Arrondierungsflächen am Siedlungsrand mit eingeschränkter Eignung eingestuft. Die Fläche ZW 4.2 befindet sich im Gegensatz zu den weiteren, in diesem räumlichen Zusammenhang geprüften Bereichen am Siedlungsrand entlang des Gewanns Am Hungerberg außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Offenburger Vorbergzone“. Aufgrund der Vorrangigkeit der wohnnahen Nutzung (Hausgärten, befestigte Zufahrten) sowie eine bestehende Zufahrtsstraße zu dahinterliegenden Gebäuden ist eine Bebauung eingeschränkt vorstellbar. Im städtebaulichen Entwurf geplant ist die Errichtung zweier Einzelhäuser, was einer moderaten Entwicklung im Hinblick auf das Flächendargebot entspricht. Westlich angrenzend wurden bereits drei Wohngebäude an der Straße

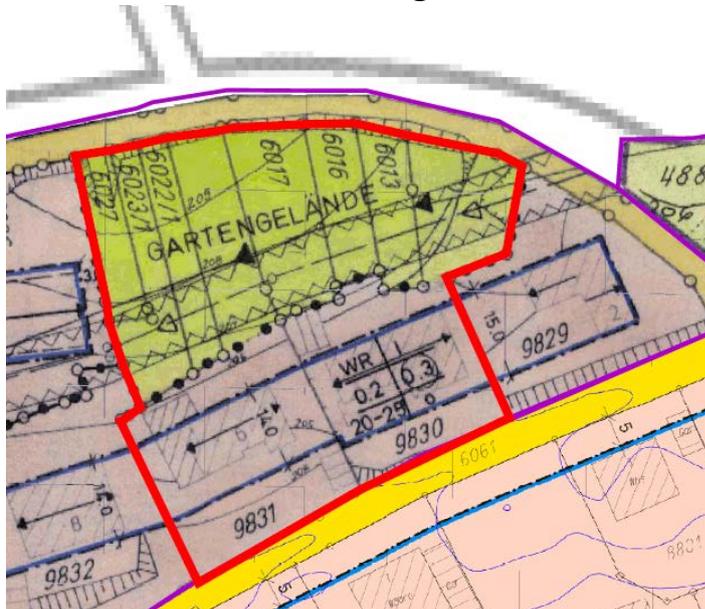
Am Hungerberg errichtet.

Alle betroffenen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümer*innen sind an einer weiteren baulichen Entwicklung interessiert.



Bei der SIO-Kleinfläche Nr. 4 „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach ist für den Norden der betroffenen Grundstücke im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist hier als nicht parzellenscharfe Abgrenzung zu werten, zudem kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne formelle FNP-Änderungsverfahren erfolgen. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

6.4 Bestehendes Planungsrecht



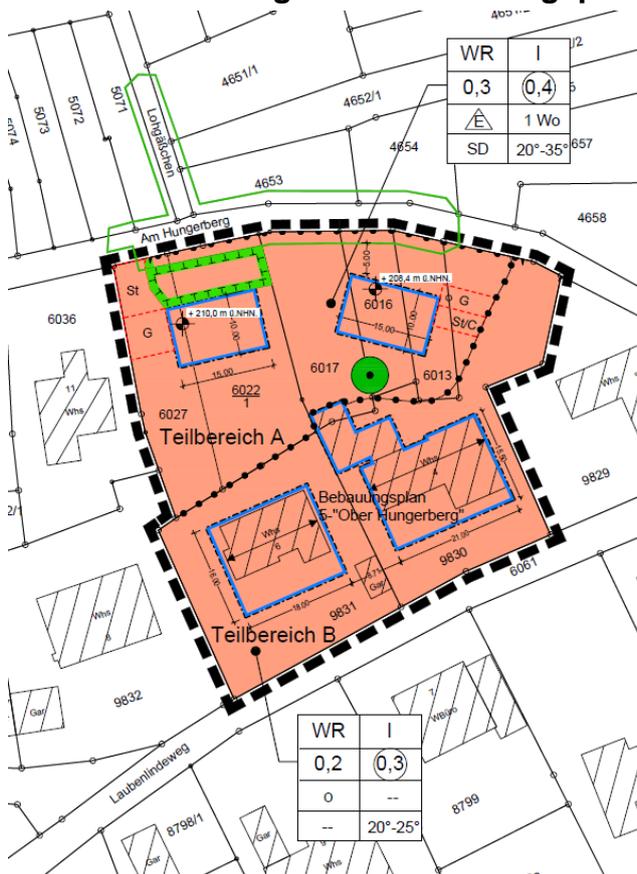
Zurzeit befinden sich alle betroffenen Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Hungerberg“, der nach seiner ersten Rechtskraft im Oktober 1963 zuletzt im April 1998 geändert wurde. Im Süden entlang des Laubenlindewegs sowie westlich angrenzend Am Hungerberg Baufenster wurden festgesetzt. Die neu zu entwickelnden Flurstücke wurden hingegen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengelände“ belegt und sind somit aktuell nicht überbaubar.

6.5 Planungskonzeption



Vorgesehen ist die zusätzliche Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit. Das östliche Gebäude wird dabei über die bestehende Grundstückszufahrt des Grundstücks Laubenindeweg 4, die auf die Straße „Am Hungerberg“ führt, erschlossen werden. Das westliche Gebäude wird so ausgerichtet, dass die Grundstückszufahrt nach dem Absinken der Hohlwegböschung an der Grundstücksgrenze zu Am Hungerberg 11 zu liegen kommt. Die neuen Gebäude werden sich in Kubatur und Gestaltung in den Bestand einordnen.

6.6 Festsetzungen des Bebauungsplans



Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Hungerberg“ werden sich möglichst eng an die planungsrechtliche Systematik des Bebauungsplans „Oberer Hungerberg“ anlehnen, damit sich die hier planungsrechtlich zusätzlich ermöglichten Bauvorhaben flüssig in die im zuvor rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffene Struktur einfügen werden. Deshalb werden im Vorentwurf des Bebauungsplans folgende Festsetzungen vorgesehen:

6.6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO unter Ausschluss der § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Übereinstimmung mit der bisherigen Systematik des Bebauungsplans „Oberer Hungerberg“ festgesetzt. Die Gebietsentwicklung der Umgebung korrespondiert weiterhin mit den zu Beginn getroffenen Festsetzungen.

6.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die neu zu errichtenden Gebäude wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und eine Zahl von max. einem Vollgeschoss festgesetzt. Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung des Gebäudes durch die Begrenzung der maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Traufe limitiert. Für die Bestandsgebäude Laubenlindeweg 4 und 6 im Süden des Plangebiets werden die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Oberer Hungerberg“ beibehalten.

6.6.3 Bauweise

Es darf ausschließlich in offener Bauweise (d.h. die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände zu den weiteren Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden) errichtet werden. Dabei wird jeweils auch die Bautypologie in der Feinsteuerung der Bauweise als Einzelhaus festgesetzt. Hiermit soll ein Einfügen in die bestehende städtebauliche Körnung des Gebiets gewährleistet und eine disproportionale Steigerung der Nutzungsdichte vermieden werden.

6.6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bestandsgebäude Laubenlindeweg 4 und 6 werden die Baufenster aus dem Bebauungsplan „Oberer Hungerberg“ übernommen. Für die beiden neuen, Am Hungerberg geplanten Gebäude werden gebäudespezifische Baufenster festgesetzt, die – um grundsätzlich Raum für zukünftige Erweiterungen zu belassen, ausnahmsweise an einer Fassadenseite überschritten werden dürfen.

6.6.5 Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Die Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung pro Gebäude beschränkt. Somit soll die zusätzliche über die Straße Am Hungerberg zu organisierende Verkehrsmenge begrenzt werden. Zusätzlich ist in der vorliegenden stadträumlichen Lage davon auszugehen, dass pro Wohnung (Anm.: über einer Wohnfläche von ca. 60 m², d.h. die von voraussichtlich mehr als einer erwachsenen Person genutzt werden wird) mehr als ein Stellplatz (wie aktuell in der Landesbauordnung Baden-Württemberg vorgesehen) erforderlich ist. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen kann auch die Zahl der erforderlichen Stellplätze und die damit einhergehende Versiegelung des Grundstücks geringgehalten werden.

6.6.6 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan „Oberer Hungerberg“ wurden bisher Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (1968), d.h. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, ausgeschlossen. Dies entspricht in verschiedenen Fällen im Gebiet nicht der tatsächlichen Ist-Situation. Die vorliegende Festsetzung wurde deshalb angepasst, so dass die Zahl und die Größe der hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen zwar begrenzt, ihre Zulässigkeit jedoch grundsätzlich z.B. für überdachte Fahrradstellplätze oder Gerätehütten im Verhältnis zur Grundstücksfläche ermöglicht wird.

6.6.7 Überfahrtsverbot

Zum Schutz des gesetzlich geschützten Biotops entlang der Straße Am Hungerberg wird ein Überfahrtsverbot, in dessen Geltungsbereich keine Ein- und Ausfahrten auf die Privatgrundstücke geschaffen werden dürfen, festgesetzt. Die ausgelassenen Bereiche wurden aufgrund ihrer fehlenden oder nur sehr geringen Überschneidung mit dem geschützten Biotop ausgewählt.

6.6.8 Versorgungsflächen

Zur Ermöglichung der durch den Bebauungsplan „Am Hungerberg“ vorbereiteten Bebauung, und des umliegenden Gebiets, ist ein Netzausbau für die Elektrizitätsversorgung erforderlich. Hierfür wird auf der mit einer Festsetzung für Versorgungsflächen, hier: Elektrizität belegten, entsprechend den Anforderungen des mit dem Netzbetrieb beauftragten Unternehmens auf 5 x 6 Meter dimensionierten Fläche die Errichtung einer Umspannstation im Nordosten des Plangebiets im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet.

6.6.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern & sonstigen Bepflanzungen

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen weisen einzelne Bodenfunktionen noch eine geringe Bedeutung auf.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wird das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg Am Hungerberg“ in einem kleinen Teilbereich in Anspruch genommen. Hierfür wird eine Kompensation erforderlich. Diese erfolgt durch die Erstellung einer Trockenmauer, die ebenfalls als Kulturbiotop zu werten ist.

6.6.11 Höhenlage von Gebäuden

Die Festsetzung zur Höhenanlage von Gebäuden wird aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Hungerberg“ übernommen, um eine Integration der additiven Gebäude auch in ihrer Höhenentwicklung zu gewährleisten.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Ähnlich der Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften zur übergangslosen, gestalterischen Integration der neuen Gebäude an jenen zum Bebauungsplan „Oberer Hungerberg“. Bei Erforderlichkeit aufgrund der heutigen Anforderungen an Gebietsentwicklungen und Wohngebäude wird eine Aktualisierung oder Änderung vorgenommen.

6.7.1 Dachgestaltung

Die Dächer der neu zu errichtenden Hauptgebäude dürfen eine Dachneigung von 20° bis 35° aufweisen, Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Vorschriften, die für andere Teilbereiche des Plangebiets des Bebauungsplans „Ober Hungersberg“ anzuwenden sind, wurden nicht übernommen.

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

Für die Bestandsgebäude Laubenlindeweg 4 und 6 sind die bisher rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung weiterhin anzuwenden.

6.7.2 Einfriedungen

Die örtlichen Bauvorschriften zur Einfriedung der Grundstücke greifen die bisherige Regelungssystematik des Bebauungsplans „Oberer Hungerberg“ in leicht aktualisierter Form auf. Hierbei soll zum einen „Abschottung“ des Privatgrundstücks nach außen einschließlich 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 Relief zum Gegenstand. Diese muss die Belange der anliegenden Grundstücke hinsichtlich der hier zu schaffenden Übergänge sensibel berücksichtigen. Die bestehende Stützmauer im Süden am Laubenlindeweg dürfen bei Bedarf erneuert werden. Im Norden, im Bereich der planerisch neu vorbereiteten Bauplätze, ist aufgrund des vergleichsweise nur leicht bewegten Reliefs die Erforderlichkeit der Errichtung von Stützmauern nicht erkennbar, weshalb hier nur leichte Geländemodellierung ohne dieses Mittel zulässig sind.

6. Weitere Vorgehensweise

Im Hinblick auf die Flächenbilanz ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans (3.900 m²) vollständig mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets belegt ist.

Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans „Am Hungerberg“, mit welcher dessen Rechtskraft eintritt und der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Hungerberg“ für das hier behandelte Plangebiet aufgehoben wird.

Offenburg, den

Marco Steffens
Oberbürgermeister