

SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand: 2. Projektturnus

Fläche 2: Im Ries, Fessenbach

- Erläuterungstext -

Lage und Beschreibung des Plangebiets



Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortskerns des Stadtteils Fessenbachs südlich der Straße Im Ries. Es umfasst ausschließlich das Grundstück FISt.-Nr. 3287 (Im Ries 23) und eine Fläche von 2.226 m².

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Teilweise bestehen

noch ursprünglich für eine landwirtschaftliche Nutzung errichtete Haupt- und Nebengebäude auf den Grundstücken. Nördlich angrenzend befindet sich das nur mit einem Wohnhaus und einer Hofstelle bebaute und darüber als innerörtliche Grünfläche entlang des Bachlaufs Riesbächle belassene Gewann Riesgut.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (ehem. Bauernhaus) mit ortsbildprägendem Charakter sowie einem ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäude, das aktuell als Abstell- und Lagerraum genutzt wird und einen sanierungsbedürftigen baulichen Zustand aufweist, bebaut. Der rückwärtige / südwestliche Bereich des Baugrundstücks ist mit Obstbäumen bestanden und wird gärtnerisch genutzt.

Darstellung des Projekts



Geplant ist der Abriss des landwirtschaftlichen Nebengebäudes nördlich des Wohnhauses und die Errichtung eines zusätzlichen, eingeschossigen Einfamilienhauses

auf dem Grundstück. Der gärtnerisch genutzte Bereich bleibt weiterhin als Grünfläche erhalten.

Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und untergliedert sich, der bestehenden Bebauung (Hauptgebäude sowie Schuppen und Unterstände) in einen kleinflächigen Nutz- und Ziergarten mit offenem Boden, Lagerflächen für Brennholz und im Südwesten einen großen Streuobstgarten, wobei letzterer durch die geplante, zusätzliche Bebauung nicht berührt werden wird. In der betroffenen Fläche befindet sich jedoch Kirschbaum (ohne Baumhöhlen) und eine nordexponierte Trockensteinmauer.

Am 2. März 2023 wurde als Grundlage für die artenschutzrechtliche Potentialanalyse zur Bewältigung der Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG eine erste Begehung der Fläche durchgeführt, bei der zum einen die Habitatstrukturen im Plangebiet aufgenommen und die weiteren Untersuchungsbedarfe für potentiell vorkommende, geschützte Arten und Artengruppen bestimmt wurden. Dabei wurden, neben der Erläuterung von Vermeidungsmaßnahmen für das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für folgende Arten weitere Kartierungen im Gelände festgehalten:

- Haussperling: Erfassung im Brutzeitraum zum Zeitpunkt Mitte April und Anfang Mai: 1-2 intensive Begehungen, dabei Suche und Zählung von Nestern und Altvögeln
- Fledermäuse: Detailprüfung der Nutzung des Schuppens und der Unterstände als Tagesquartier;
- Mauer- und Zauneidechse: Aufgrund der umfassend bestehenden Habitatstrukturen im Plangebiet werden vier Begehungen zwischen April und August zur Sichtbeobachtungen und zum gezielten Absuchen im Bereich der Strukturen, die sich als Versteck bzw. Sonnenplatz eignen, durchgeführt;

Nach Durchführung der Begehungen kann festgestellt werden, ob die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für eine oder mehrere Artengruppe erforderlich wird, welche Vermeidungsmaßnahmen zusätzlich erforderlich werden und ob ggf. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz) erforderlich werden.

Bestehendes Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wird die Fläche „Im Ries“ als gemischte Baufläche dargestellt.



Für das FIST.-Nr. 3287 wird im Bebauungsplan Nr. 4 „Im Ries / Obere Erbgasse“,

zuletzt rechtskräftig am 4. September 2010, als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO sowie als städtebauliche Kennziffern eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4, ein Vollgeschoss sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Auf dem Grundstück wird ein Baufenster für das Bestandsgebäude festgesetzt, in welchem deutliche Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden und Osten des Gebäudes bestehen. Für den südwestlichen Abschnitt des Grundstücks (ca. 890 m²) wird eine Fläche für Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Das geplante Einfamilienhaus soll außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Eine Erweiterung des Gebäudes um eine mit dem Einfamilienhaus in der Wohnfläche korrespondierende Wohneinheit innerhalb des bestehenden Baufensters ist theoretisch möglich, jedoch hochbaulich in der Umsetzung schwierig. Zudem würde eine deutliche Überformung des Bestandsgebäudes eintreten, aus dessen Gestaltsprache noch klar die ortstypische Bauweise ablesbar ist. Mit einer Fläche von ca. 1.600 m², bereits abzüglich der Fläche für die Landwirtschaft, und in Abgleich mit der städtebaulichen Struktur und Dichte der Umgebungsbebauung besteht jedoch eine Eignung des Grundstücks für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes.

Zur Schaffung des der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge dessen wird auch das Baufenster für das Bestandsgebäude, das sich aktuell an einem Teilbereich der befestigten Hoffläche orientiert, angepasst und stärker auf den tatsächlichen Gebäudebestand zurückgeführt.

Anwendung der Grundsätze der Baulandentwicklung

Baulandpolitische Grundsätze: Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Innenentwicklung, Bauverpflichtung, Baubeginn binnen vier Jahren, Übernahme der Planungskosten (Bebauungsplanentwurf und Fachgutachten) und ggf. für erforderliche Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum;

Wohnungspolitische Grundsätze: Die wohnungspolitischen Grundsätze sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da das Vorhaben, mit welchem eine zusätzliche Wohnung geschaffen wird, welche die definierte Bagatellgrenze von 1.000 m² Bruttogeschossfläche für Wohnen unterschreitet.

Planungs- und baukulturelle Grundsätze: Eine Qualifizierung der Entwürfe erfolgt in einem iterativen Prozess in Abstimmung mit der Verwaltung. Die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens für ein Einfamilienhaus wird als unverhältnismäßig im entstehenden Aufwand für die Bauherrschaft eingestuft.

Klimaschutzpolitische Grundsätze: Energiestandard KfW-55-Haus, Optimierung der Möglichkeiten zur Begrünung der Freiflächen durch Bäume;

Mobilitätspolitischen Grundsätze: Für die Errichtung eines Einfamilienhauses bestehen aktuell keine einschlägig anwendbaren mobilitätspolitischen Grundsätze. Die ausreichende Verfügbarkeit von Flächen für die Anlage von PKW- und Fahrradstellplätzen wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die betroffenen Grundstückseigentümer / die durch die Planung Begünstigten wurden im Vorfeld über die Grundsätze der Baulandentwicklung der Stadt Offenburg informiert. Die Sicherung der Umsetzung der hier betroffenen Grundsätze der Baulandentwicklung der Stadt Offenburg erfolgt durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der durch das Verfahren begünstigten privaten Partei und

der Stadt Offenburg vor der Fassung des Beschlusses über die Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Ausblick: Inhalte des Bebauungsplans Nr. 12 „Im Ries“

Für den Geltungsbereich Nr. 12 „Im Ries“ in Fessenbach wird ein qualifizierter Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, in welchem u.a. folgende Festsetzungen vorgesehen sind:

- Übernahme (nach Aktualisierung entsprechend den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen) der von den Änderungen im Plangebiet unberührten Kerninhalten des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Ries / Obere Erbgasse“ sowie der entsprechenden örtlichen Bauvorschriften;
- Festsetzung einer Höchstzahl von einem Vollgeschoss sowie der Grund- und Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung;
- Enge Orientierung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) am abgestimmten städtebaulichen Entwurf bei einer gleichzeitigen Reduzierung des Baufensters des Bestandsgebäudes;
- Sicherung der geplanten Baumpflanzungen durch Pflanzgebote und der verbleibenden Bäume durch Pflanzbindungen;

Sachstand: Juni 2023