

Zum Schreiben vom... 3.2005  
der Stadt Offenburg,  
Stadtplanung  
gehörend. 3  
Anlage...  
für... Stadt Offenburg

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Lerchenberg“**  
**Stadt Offenburg**  
**Ortsteil Zell-Weierbach**

---

**Stand 26. Juli 2004**

**Fachbereich 5, Abt. 5.1 Stadt- und Umweltplanung**

## **Inhalt:**

- 1. Siedlungsentwicklung**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Ziele der Siedlungsplanung**
- 4. Geltungsbereich, Beschreibung des Planungsgebietes**
- 5. Einfügung in die Flächennutzungsplanung**

---

- 6. Bauliche Nutzung**
- 7. Städtebauliche Gestaltung**
- 8. Verkehrserschließung**
- 9. Ver- und Entsorgung**
- 10. Folgeeinrichtungen**
- 11. Städtebauliche Daten**
- 12. Erschließungskosten**
- 13. Maßnahmen zur Grünordnung /Grünordnungsplan**

## 1. Siedlungsentwicklung

Der Stadtteil Zell-Weierbach, landschaftlich reizvoll in der Vorbergzone gelegen, entwickelte sich aus den 3 Reborten Zell, Weierbach und Riedle die seit 1820 hundertfünfzig Jahre lang eine eigenständige politische Gemeinde bildeten .

Die um 1946 noch überwiegend landwirtschaftlich geprägte Gemeinde Zell-Weierbach hatte zu dieser Zeit ca. 2085 Einwohner. Der große Bedarf an Bauflächen nach dem 2. Weltkrieg führte zu einer erheblichen Ausdehnung der Siedlungsflächen. Die Siedlungsentwicklung erfolgte zunächst ohne Bauleitplanung entlang der Weingartenstraße und des Talbachs nach Westen; dazu kamen später die Baugebiete „Zellermatt“ (1955), „Im Dubhaus“ (1955), Oberhungerberg (1958) „Loh“ (1962), und „Auf dem Äckerle“ (1977). Ergänzt wurden diese relativ großen Siedlungsflächen durch die kleineren Baugebiete „In der Abtsmatte Teil I“ (1973) u. „Teil II“ (1975) sowie „Auf dem Rain“ (1973) im Osten des Altortes. Zell-Weierbach entwickelte sich in dieser Zeit zu einem der bevorzugten Wohnstandorte auch für Offenburger Bürger.

---

Bereits im Flächennutzungsplan von 1959 der damals noch selbständigen Gemeinde Zell-Weierbach war der Bereich Lerchenberg in erheblich größerem Umfang (ca.7 ha) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan von 30.5.1979 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sind diese Flächen jedoch nicht mehr enthalten, statt dessen wurde der Bereich des Baugebiets „Riedle – Albersbach“ aufgenommen, das ab 1981 erschlossen und bebaut wurde.

Das letzte kleine Baugebiet „Winkel“ mit verdichteter Wohnbebauung entstand 1999 auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerks Bross zwischen Zell-Weierbach und Rammersweier.

Auf Grund des im Zuge der Flächennutzungsplanung ermittelten Bedarfs an Bauflächen für Zell-Weierbacher Bürger wurde bei der Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 1999 mit dem Gebiet „Lerchenberg“ eine kleine, auf drei Seiten von Bebauung umschlossene Wohnbaufläche von ca. 2,3 ha neu ausgewiesen. Der größte Teil des im Westen anschließenden Geländes das im Flächennutzungsplan von 1959 als Wohnbaufläche ausgewiesen war, ist heute Teil des Landschaftsschutzgebietes Vorbergzone.

Zell-Weierbach hat heute ca. 3.454 Einwohner (31.12.2002). Die Gemarkungsfläche beträgt ca. 727 ha, davon sind ca. 80 ha Siedlungsflächen (bebaute Flächen einschließlich Grünflächen, Gärten und Verkehrsflächen), und ca. 621,5 ha Wald- und landwirtschaftliche Nutzflächen (davon ca.100 ha Rebflächen). Die durchschnittliche Siedlungsdichte beträgt ca. 44 EW/ha.

## 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Erschließung des Gebiets „Lerchenberg“ soll der Bedarf an Flächen für verdichtete Eigenheimbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen gedeckt werden. Der Ortsteil Zell-Weierbach verfügt derzeit über keine weiteren Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan konkretisiert die Umsetzung des im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg von 1999 festgestellten Bedarfs an Wohnbauflächen.

In dem vom Gemeinderat beschlossenen Konzept zur Bereitstellung von Wohnbauflächen ist die Entwicklung des Bereichs „Lerchenberg“ für 2003 / 2004 vorgesehen.

Die Gespräche mit den beteiligten Grundstücksbesitzern im Gebiet zeigten ein großes Interesse an der Erschließung des Gebiets und bestätigten den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen.

### **3. Ziele der Siedlungsplanung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage folgender Zielvorgaben erstellt:

- Landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung
- Berücksichtigung des vorhandenen ländlichen Ortsbildes
- Gute Einbindung in die umgebende Landschaft
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Weitgehender Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts

---

#### **3.1 Ökologische Siedlungsaspekte**

- Die oberen Hangbereiche sowie die Flächen entlang des tief eingeschnittenen Hohlwegs am Lerchenbergweg werden als Ausgleichsflächen von der Siedlungsentwicklung freigehalten.
- Auf den Ausgleichsflächen kann eine optimale Ortsrandeingrünung erfolgen.
- Eine naturnahe Gestaltung der Grundstücke wird angestrebt.
- Stützmauern sind als Trockenmauern in standorttypischem Natursteinmaterial auszuführen.
- Ein Großteil der Dachflächen ist nach Südosten bis Südwesten orientiert um optimale Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie zu bieten.
- Durch die Einrichtung von Zisternensystemen wird ein verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers angestrebt. Ein Großteil des anfallenden Regenwassers kann im Rahmen gärtnerischer Nutzung auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- Durch Begrünung von Flachdächern, kann der Regenwasserabfluss gemindert und Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert werden.

### **4. Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Zell-Weierbach zwischen Lerchenbergweg, Kirchgasse und der vorhandenen Bebauung entlang der Weingartenstraße. Die nordwestliche Grenze bilden die Grundstücke Flst.Nr.6695, 8616, 8617, 8619, die Straßen Kirchgasse und Lerchenbergweg begrenzen das Gebiet nach Nordosten und Südosten. Nach Südwesten wird das Gebiet durch die Grundstücke Flst. Nr. 6745, 6738, 6731/1 und 6729 begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 3,57 ha, davon sind ca.1,25 ha bereits bebaut.

### **5. Einfügung in die Flächennutzungsplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 29.10.99 der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der neu zu erschließende Bereich „Lerchenberg“ als Wohnbaufläche

dargestellt. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück Flst. Nr.661/2 des Kindergartens ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

## **6. Bauliche Nutzung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich wird mit Ausnahme des Kindergartengrundstücks für die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzungsart entspricht dem vorhandenen und benachbarten Bestand. Um den Charakter eines hochwertigen Wohngebiets zu erhalten werden die in § 4 Abs. 2 Satz 2 u. 3 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie die in Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen. Für das Kindergartengrundstück wird Fläche für Gemeinbedarf festgelegt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Baulichen Nutzung ist aus der Nutzungsschablone im „zeichnerischen“ Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Es ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl, der zulässigen Geschosszahl, Gebäudehöhe und Dachneigung.

Vorhanden und auch im Neubaubereich vorgesehen ist Einfamilienhausbebauung in lockerer Anordnung. Um den lockeren Siedlungscharakter zu erhalten soll gemäß § 9 Abs.1 Satz 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten je Haus begrenzt werden. In den eingeschossigen freistehenden Gebäuden und in Doppelhäusern werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen, in Reihenhäusern bzw. Hausgruppen max. 1 Wohneinheit je Hauseinheit. In zweigeschossigen Gebäuden (Bestand + 1 Neubau) werden max. 3 Wohneinheiten je Haus zugelassen.

### **6.3 Bauweise**

Als Bauweise wird „offene“ Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen, festgelegt.

## **7. Städtebauliche Gestaltung**

Die neu zu erschließende Fläche von ca. 2,3 ha am südwestlichen Ortsrand von Zell-Weierbach ist an 3 Seiten von Bebauung umschlossen. Im Süden schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Vorbergzone an.

Das nach Norden abfallende topographisch bewegte, und teilweise terrassierte Gelände weist eine Höhendifferenz von ca. 22 m auf.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Kirchgasse. Entlang der sich S-förmig den Hang hoch windenden Erschließungsstraße und um die zwei kreisförmigen Wendehämmer sind in lockerer Folge die eingeschossigen, z.T. talseitig zweigeschossigen Wohnhäuser angeordnet.

Von den insgesamt 41 neuen Bauplätzen sind 19 Grundstücke für freistehende Einfamilienhausbebauung, 12 für Doppelhausbebauung und 10 Grundstücke für Haus-

gruppen (2x3 + 1x4 Einheiten) vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 415 m<sup>2</sup>.

Ein kleiner Kinderspielplatz ist im zentralen Bereich des Gebiets geplant und über einen Fußweg an den vorhandenen Kindergarten angebunden.

An die Bauflächen schließen sich in Süden und Westen Ausgleichsflächen an auf denen eine intensive Ortsrandeingrünung vorgesehen ist.

Die ortstypische Bebauung mit Satteldächern und roter bis rotbrauner Ziegeldeckung soll auch im Neubaubereich grundsätzlich beibehalten werden.

Um Raum für moderne Architektur zu schaffen, können abweichend von den festgesetzten Satteldächern ausnahmsweise auch andere Dachformen zugelassen werden wenn sich diese innerhalb des zulässigen Dachprofils bewegen. Die Geschossigkeit wird im stark hängigen Gelände talseitig auf zwei Geschosse, bergseitig auf ein Geschoss begrenzt.

Örtliche Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet gut in die Landschaft und die vorhandene Bebauung einfügt. Dies betrifft Festsetzungen zum Ausschluss landschaftsfremder Wand- und Dachmaterialien, die Gestaltung von Dachaufbauten, sowie die Eingrenzung zulässiger Dachfarben. Letzteres ist in einem topographisch bewegtem Gebiet, wie der Vorbergzone besonders wichtig, da Dachlandschaften auch von oben her einsehbar sind, und inzwischen eine große Palette kräftiger, z. Teil greller und hochglänzender Ziegelfarben angeboten wird, die in ihrer Farbigkeit und Wirkung das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden. Die vorhandene Dachlandschaft Zell-Weierbachs ist geprägt von überwiegend roten bis rotbraunen und zum Teil auch schwarzen Dächern. Dieser homogene, ruhige Eindruck soll erhalten bleiben.

## **8. Verkehrserschließung**

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Kirchgasse und über den Lerchenbergweg. Die Erschließung der zentralen Bauflächen erfolgt weitgehend über die neu geplante interne Erschließungsstraße, die mit max. 8% Steigung s-förmig den Hang erschließt und in zwei Wendepunkten endet. Es ist beabsichtigt, die Straße als verkehrsberuhigte Mischfläche zu gestalten. Im Neuerschließungsbereich des Lerchenbergweges sind in gewissem Umfang Anpassungsmaßnahmen notwendig (z.B. Entwässerung, Beleuchtung). Das Gebiet ist über die Haltestellen an der Weingartenstraße (Entfernung ca. 150 m) und Ortsmitte/Sparkasse an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

### **8.1 Private Stellplätze**

Die privaten Stellplätze sind, entsprechend den Verwaltungsvorschriften des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze Baden-Württemberg und der LBO, auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird dabei je Wohnung der Nachweis von 2 Stellplätzen festgelegt.

Für die privaten Stellplätze wird eine Ausführung in wasserdurchlässigen Belägen gefordert. Diese reduziert wesentlich den Oberflächenabfluß und trägt damit zur Entlastung der Vorfluter bei. Eine möglichst optimale grünordnerische Einbindung der Stellplätze durch Bäume und Hecken wird angestrebt.

## 8.2 Öffentliche Stellplätze

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sind ca. 12 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die öffentlichen Stellplätze sind von Baumpflanzbeeten eingerahmt. Zur Sicherung der im öffentlichen Bereich notwendigen Stellplätze und Baumbestecke werden im Einzelfall Grundstückszufahrten im zeichnerischen Teil festgelegt. Weiterhin wird im Bereich der geplanten Erschließungsstraße die Breite der Grundstückszufahrten auf 1/2 der Grundstücksbreite, max. 6,5 m begrenzt. Im Bereich des Lerchenbergwegs ist das Parken im Straßenbereich nur begrenzt möglich. Die Breite der Grundstückszufahrten wird hier auf max. 7,5 m begrenzt.

Die Beschränkung der Zufahrtsbreite dient auch den städtebaulichen und gestalterischen Zielen im Hinblick auf ein ruhiges, gut durchgrüntes Orts- und Straßenbild.

Eine größere Zahl von öffentlichen Stellplätzen ist im Gebiet auf Grund der engen Bebauung mit vielen Grundstückszufahrten und der unübersichtlichen Kurvenbereiche nicht möglich. Aus diesem Grund wird für jede Wohnung der Nachweis von min. 2 Stellplätzen gefordert.

---

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das Versorgungsnetz der „Offenburger Wasserversorgung“ angeschlossen.

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Gemäß § 45b Abs. (3) Wassergesetz Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Die Möglichkeiten Regenwasser zu versickern oder getrennt abzuleiten wurden untersucht. Eine zentrale Versickerung ist auf Grund der undurchlässigen Lehm-/ Lössböden nicht möglich. Eine getrennte Ableitung zum Waldbach ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Aus diesen Gründen wird eine gedrosselte Ableitung im Mischsystem vorgenommen.

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses zu erstellen, um Mindestmengen von Wasser, die nicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden können, zum Beispiel zum Bewässern von Gartenflächen zu nutzen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz.

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 2m<sup>3</sup> und zusätzlich das Rückhaltevolumen 40 l/m<sup>2</sup> Dachfläche, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup> beträgt.

Die maximale Ablaufmenge (Drosselwasserabfluß) aus dem Gebiet ist auf 75 l pro Sekunde zu begrenzen.

### **9.3 Gasversorgung**

Das Gebiet wird an das Gasversorgungsnetz der Badenova angeschlossen. Im Sinne einer Minderung der Schadstoffemissionen wird empfohlen, in den Gebäuden eine Gasheizung vorzusehen.

### **9.4 Elektroversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das EWM (Elektrizitätswerk Mittelbaden AG). Die Leitungsführung erfolgt mit Ausnahme des Bereichs am Lerchenbergweg grundsätzlich unterirdisch. Die noch zu erschließenden 3 Grundstücke am Lerchenbergweg werden über das dort vorhandene Freileitungsnetz mit Strom versorgt.

Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass in neuen Erschließungsstraßen aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten die Leitungsführung unterirdisch erfolgen muss (s.a. Begründung Ziff. 9.5).

### **9.5 Fernsprechversorgung**

Das Gebiet wird an das Fernsprechnet der Telekom angeschlossen. Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass in neuen Erschließungsstraßen aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten die Leitungsführung unterirdisch erfolgen muss. Eine oberirdische Verlegung ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus stadtgestalterischer Sicht nicht akzeptabel. Die bei oberirdischer Leitungsführung notwendigen Strom-, Fernsprech- und gegebenenfalls auch Breitbandkabelmasten, sowie die Leitungen selbst, würden das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

### **9.6 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Ortenaukreises.

Derzeitiges Abfuhrsystem:

Graue Tonne für Restmüll

Grüne Tonne für Papier

Gelber Sack für wiederverwertbare Materialien

Glascontainer an bestimmten Sammelplätzen

Strauchgut- und Sperrmüllabfuhr nach besonderen Terminen

### **9.7 Altlasten**

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

### **9.8 Höhenlage / Grundwasser**

Das Planungsgebiet liegt ca. 192 – 214 m ü. NN.

Auf Grund der Hang- und Höhenlage ist mit Grundwasser nicht zu rechnen (s. a. Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung).

## 10. Folgeeinrichtungen

Die Erweiterung des Baugebiets mit max. 41 neuen Hauseinheiten hat keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen wie Kindergarten und Schule.

## 11. Städtebauliche Daten

### 11.1 Flächenstatistik

		m <sup>2</sup> Einzel- fläche	m <sup>2</sup> Gesamt- fläche	% Einzel	% Gesamt
1.	<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches (Bruttobaufläche)</b>		<b>35.675 m<sup>2</sup></b>		<b>100%</b>
1.1	Vorhandene, bereits bebaute, bzw. bebaubare Flächen	13.485 m <sup>2</sup>		37,8 %	
1.2	Neu einbezogene Flächen	22.190 m <sup>2</sup>		62,2 %	
2.	<b>Verkehrsflächen</b>		<b>2.570 m<sup>2</sup></b>		<b>7,2 %</b>
2.1	Straßenflächen incl. Öffentliche Parkplätze	2.570 m <sup>2</sup>		7,2 %	
3.	<b>Grün- und Freiflächen</b>		<b>5.440 m<sup>2</sup></b>		<b>15,25 %</b>
3.1	Kinderspielplatz	740 m <sup>2</sup>		2,07 %	
3.2	Sonstige Grün- und Ausgleichsflächen	3.190 m <sup>2</sup>		8,95%	
3.3	Private Grünflächen	1.510 m <sup>2</sup>		4,23 %	
4.	<b>Bauflächen</b>		<b>27.665 m<sup>2</sup></b>		<b>77,55 %</b>
4.1	Nettobaufläche (Bestand)	10.055 m <sup>2</sup>		28,19 %	
4.2	Nettobaufläche (neu)	15.690 m <sup>2</sup>		43,98 %	
4.3	Fläche für Gemeinbedarf	1.920 m <sup>2</sup>		5,38 %	

### 11.2 Hauseinheiten / Wohneinheiten

Haustypen	Hauseinheiten	Wohneinheiten
<b>Bestand</b>		
2 - geschossige Wohnhäuser	6	9
1 - geschossige Wohnhäuser	8	11
<b>Bestand insgesamt:</b>	<b>14</b>	<b>20</b>
<b>Planung</b>		
1- geschossige Wohnhäuser (freistehend)	18	ca. 27
2- geschossige Wohnhäuser (freistehend)	1	3
1 - geschossige Doppelhäuser	12	ca. 15
1 - geschossige Hausgruppen	10	10
<b>Planung insgesamt:</b>	<b>41</b>	<b>ca.55</b>
<b>Bestand + Planung insgesamt:</b>	<b>55</b>	<b>ca.75</b>

### 11.3 Einwohner

Einwohner Bestand:	47
Einwohner Planung:	ca. 137 (2.5 EW / WE)
<b>Bestand + Planung insgesamt:</b>	<b>ca. 184</b>

### 11.4 Wohndichte

Nettowohndichte (gesamter Geltungsbereich)	184 : 2,766 = 66,51 EW / ha
Nettowohndichte (neuer Planungsbereich)	137 : 1.569 = 87,31 EW / ha
Bruttowohndichte (vorh. Planungsbereich)	47 : 1,349 = 34,84 EW / ha
Bruttowohndichte (neuer Planungsbereich)	137 : 2,219 = 61,73 EW / ha
Bruttowohndichte (gesamter Geltungsbereich)	184 : 3,568 = 51,58 EW / ha
Vergleich Bruttowohndichte Zell-Weierbach insgesamt:	43 EW / ha

---

## 12. Erschließungskosten

Das Gebiet wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erschlossen. Für die Stadt Offenburg fallen keine Erschließungskosten an.

Die Erschließungskosten (incl. Ingenieurkosten) werden zum jetzigen Zeitpunkt wie folgt geschätzt:

1. Straßenbau	ca. 430.000 €
2. Entwässerung	ca. 430.000 €
3. Grün- und Ausgleichsflächen	ca. 315.000 €
4. Vermessungs- und Verfahrenskosten	ca. 115.000 €
Summe der geschätzten Erschließungskosten	ca. 1.300.000 €

## **13. Maßnahmen zur Grünordnung / Grünordnungsplan**

### **13.1 Ziel und Zweck des Grünordnungsplanes**

Mit Aufstellung des Grünordnungsplanes sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert und sog. Ausgleichsflächen planungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Analog zu der Festsetzung der Baugebiete im Bebauungsplan und deren maßvolle Überbauung sollen im Grünordnungsplan deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild festgesetzt werden. Die Einbindung geschieht hauptsächlich durch straßenbegleitende Baum- und Strauchpflanzungen sowie durch die von Bebauung freizuhaltenden Ausgleichsflächen.

Daneben werden durch den Grünordnungsplan als weitere Zielsetzungen berücksichtigt:

- ~~die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,~~
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes,

Vorrangiges Ziel und Zweck des Grünordnungsplanes ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren sowie entsprechende Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festzusetzen und vorzuschlagen. Diese Flächen sind Ausgleich für den Verlust von Vegetationsflächen.

Als Anlage zum Bebauungsplan bildet er die Grundlage für die Einarbeitung und damit für die planungsrechtliche Festsetzung der grünordnerischen Belange im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1, ff BauGB.

Alle wesentlichen Punkte des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan übernommen und eingearbeitet.

### **13.2 Rechtliche Grundlagen zur Grünordnung und zur Eingriffsregelung**

In §1a BauGB ist festgelegt, dass umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. In Verbindung mit §§18ff BNatSchG besagt §1a BauGB, dass die Folgen eines zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt zu beurteilen, wenn möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren und nicht zu vermeidende Eingriffe durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes werden durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB festgesetzt. Soweit die Maßnahmen außerhalb des Gebietes stattfinden, können sie auch auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. In § 135a BauGB ist für diesen Fall die Kostenerstattungspflicht durch die Grundstückseigentümer geregelt.

### **13.3 Grünordnungskonzept**

#### **13.3.1 Südwestlicher Ortsrand**

Die durch die Erweiterung des Bebauungsplangebietes ermöglichte Bebauung wird aus Gründen des Landschaftsschutzes auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bereich unterhalb der Hangkuppen beschränkt. Mit den im südwestlichen Bereich liegenden Ausgleichsflächen wird ermöglicht, dass im höher liegenden Bereich

das typische Landschaftsbild erhalten bleibt und ein guter Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft geschaffen wird. Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgelegt. Dadurch soll erreicht werden, dass hier Landschaftselemente wiederhergestellt werden, die für die Vorbergzone charakteristisch sind. Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereiche sind als extensive Wiese mit Obstbäumen, anzulegen. Eine siedlungstypische, intensive gärtnerische Gestaltung soll sich auf die hausnahen Bereiche beschränken.

### **13.3.2 Öffentliche Grünflächen / Kinderspielplatz**

Der Bereich zwischen Kindergarten und der Erschließungsstraße wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In dieser öffentlichen Grünfläche werden Kinderspielbereiche für die Altersgruppe ca. 3 – 10 Jahre geschaffen. Der Kinderspielplatz dient zur räumlichen Versorgung des neuen Baugebietes, da ein voraussichtlich hoher Anteil an Familien mit Kindern unter den Bewohnern erwartet wird.

Die Lage des öffentlichen Kinderspielplatzes befindet sich direkt in Anknüpfung an den vorhandenen Kindergarten. Ein Fussweg erschließt den Kinderspielplatz und Kindergarten. Es wird angestrebt den Fußweg durch den Kindergarten als kurze Verbindung zur Ortsmitte weiterzuführen. Der Kinderspielplatz kann als öffentlicher Spielplatz auch vom Kindergarten mitgenutzt werden und stellt gleichermaßen ein Bindeglied zwischen Alt und Neu dar.

### **13.3.3 Private Grünflächen**

Die verkehrsmäßig nicht erschlossenen und nicht in die Neuplanung und Umlegung einbezogenen Grundstücke im nordöstlichen Blockinnenbereich sind als private Grünflächen dargestellt. Diese Bereiche sollen als Steuobstwiesen erhalten und gepflegt werden.

### **13.3.4 Kompensationsmaßnahmen im Gebiet und auf den Baugrundstücken**

Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist es, den durch die Bebauung verursachten Eingriff soweit möglich im Gebiet und auf dem Baugrundstück selbst auszugleichen. Dies hat den Vorteil, dass grünordnerische Festsetzungen, die im Gebiet zur Umsetzung des Gestaltungskonzepts vorgesehen sind, gleichzeitig als Ausgleich angerechnet werden können.

Als Kompensationsmaßnahmen werden Straßenbäume und typische Landschaftselemente der Vorbergzone (extensive Wiesenflächen, Streuobst, Trockenmauern) vorgeschlagen.

#### **Straßenbäume**

Entlang der Erschließungsstraße werden in festen, nicht überfahrbaren Baumquartieren Straßenbäume gepflanzt. (Aufkantung mind. 12cm Höhe). Sie unterstreichen den Verlauf der Straßenführung und markieren als zentrale Bäume die Wendehämmer bzw. Wohnanger. Mindestgröße für ein Baumquartier: 4 qm. Baumscheiben in den Wendehämmern: Durchmesser mind. 3 m. Die Baumstandorte werden mit Unterflurbaumquartieren gegen mechanischen Druck der Belagsflächen ausgeführt.

Als Mindestqualität werden Hochstämme, Größe 2. Ordnung, Stammumfang 18 / 20 cm, mit Ballen gefordert.

Die Auswahl der Bäume ist der Vorschlagsliste zu den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

### **Trockenmauern:**

Aufgrund der topografischen Lage werden im Zuge der Verkehrserschliessung sowie der Erschliessung der Grundstücke Einschnitte in das Gelände notwendig. Die Einschnitte / Böschungen sollen begrünt werden

An Stellen an denen eine bauliche Unterstützung notwendig ist, muß die Ausführung als Trockenmauer ( in Anlehnung an die frühere Kulturlandschaft ) ausgeführt werden.

Trockenmauern sind aus standorttypischen Material (z.B. Sandstein oder Granit) in einer Höhe bis 1,5 m ohne Hinterfüterung mit Beton zu errichten. Zu verwenden sind dabei Steine mit einer Größe von 20 x 40 cm bis 40 x 60 cm in lagerhaftem Verband.

~~Die Mauerkronen und größere Ritzen der Trockenmauern können mit typischen Stauden bepflanzt werden, wobei insbesondere Schwertlilie (Iris germanica), Efeu (Hedera helix) und verschiedene Fetthennearten (Sedum spec.) verwendet werden sollten.~~

### **Streuobst:**

Es sind Obsthochstämme – möglichst alte Landsorten – zu verwenden. Vornehmlich (mind. 50%) sind Apfel- und Birnbäume zu pflanzen, da diese eine höhere Wertigkeit als Lebensraum für Insekten aufweisen. Die Auswahl der Bäume ist der Vorschlagsliste zu den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

### **Extensive Wiese**

Zur Einsaat ist standorttypisches Saatgut – möglichst aus regionaler Herkunft – zu verwenden. Die Wiesenflächen sind als extensive Wiesenflächen zu pflegen. Eine späte Mahd, kein Düngereinsatz und das Entfernen des Mahdguts fördert nährstoffarme Wiesengesellschaften mit hoher Artenvielfalt.

### **Private Gärten**

Die hausnahen Gartenflächen sollten möglichst vielfältig mit Nutz- oder Zierpflanzen gestaltet werden. Bei Gehölzen sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu wählen. Pro 350 qm unbebaute Grundstücksfläche ist je ein Obst – Hochstamm oder ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Die Auswahl der Bäume ist der Vorschlagsliste zu den textlichen Festsetzungen, Hinweise, zu entnehmen.

## **13.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen**

### **13.4.1 Hohlweg Lerchenberg**

Der Hohlweg Lerchenberg ist ab Flst. 6710/1 als §24a Biotop gem. NschGBad.Württ. geschützt ( Biotopnummer 7513-317-3111 ) Eingriffe jeglicher Art sind nicht zulässig.

Die Pflege und Entwicklung soll entsprechend einem, mit den Naturschutzbehörden abgestimmten Biotopentwicklungskonzept, durchgeführt werden.

#### **13.4.2 Streuobstflächen am südwestlichen Ortsrand.**

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden am südöstlichen Ortsrand zur Kulturlandschaft Streuobstbäume gepflanzt (s.Ziff.13.3.1). Sie binden die Bebauung in die Kulturlandschaft ein und schaffen gleichzeitig einen Ausgleich für den Verlust von wertvollen Flächen wie Streuobstwiesen, Brachflächen, Wiesen sowie Gehölzgruppen. Es sollen alte, heimische standortgerechte und robuste Arten Verwendung finden. Rasterabstand ca. 8 x 8 m. Die Auswahl der Bäume ist der Vorschlagsliste zu den textlichen Festsetzungen ,Hinweise, zu entnehmen.

Wiese: Mahd 2 x pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, um eine Nährstoffanreicherung zu verhindern.

Aus der Wohnbebauung führt ein Fußweg in die Kulturlandschaft und mündet außerhalb des Plangebietes in den Lerchenbergweg. Die Oberfläche wird in einfacher Bauweise wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Decke ) ausgeführt. Wegebreite ca. 2m. Dieser Weg ist gleichzeitig als Pflegeweg zur Pflege und Unterhaltung der Streuobstwiese vorgesehen.

#### **Feldgehölz**

Das Feldgehölz (Flurstück Nr. 6728) wird als strukturreicher Vegetationsbestand erhalten. Der sich in das Baugebiet erstreckende Gehölzbestand setzt sich aus Hasel, Birke, Salweide und etwas Vogelkirsche zusammen. Die Gehölzbestände werden als lokalbedeutsame, artenschutzrelevante Fläche eingestuft. Die Randausbildung wird durch standortgerechte heimische Sträucher abgestuft ergänzt und neu ausgebildet.

#### **Ergänzende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes**

Für den Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes ausgewählt. Diese werden im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages rechtskräftig gesichert. Dazu siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Offenburg, den 26.Juli 2004



Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

