**BEBAUUNGSPLAN**
**„Sportpark Süd“**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
# +
# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**STADT OFFENBURG**
**24.11.2025**
**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1**
**301.5110.26.1- 174**

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.Juli 2023 (BGBI. I Nr.176).
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl 2025 I Nr. 189).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert am 18. März 2025 (GBI. 2025 Nr.25).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBI. 2025 Nr.71).

## TEIL A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Sportpark“

Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird mit der Zweckbestimmung „Sportpark“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Sportanlagen und weiteren ergänzenden Sport- und Funktionsgebäuden.

Im Sondergebiet „Sportpark“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Fußballstadion für den Fußballsport und andere Sportarten mit bis zu 4.999 Zuschauern und in seltenen Fällen bis zu 9.999 Zuschauern, mit Tribüne und Überdachung, Lichtanlagen, Lautsprecheranlagen, Lärmschutzeinrichtungen, Einzäunungen und umlaufendem begrünten Wall
- ein Gebäude mit dem für ein Stadion zugehörigen Nutzungen und Funktionsräumen (z.B. sanitäre Einrichtungen, Umkleideräume, Aufenthaltsräume, Gastronomie)
- ein Vereinsgebäude mit dem „OFV Sportplatz“ zugeordneten Funktionsräumen (z.B. sanitäre Einrichtungen, Umkleideräume, Aufenthaltsräume)
- ein „Haus des Sports“, welches Sportvereinen Räume für Besprechungen, Geschäftsstellentätigkeiten oder aber auch Fortbildungsmaßnahmen bietet
- ein Hochschulgebäude zur Erforschung von Bewegungsdiagnostik („Sport Motion Lab“)
- eine Sportanlage für Hockeyball und zur Ausrichtung von Ballspielen und Leichtathletikaktivitäten und -veranstaltungen und für andere Sportarten mit bis zu 1.000 Zuschauern (Hockeystadion), mit überdachter Tribüne, Lichtanlagen, Lärmschutzeinrichtungen, und umlaufendem begrünten Wall
- ein Sportgebäude mit dem Hockeystadion zugeordneten Funktionsräumen (z.B. sanitäre Einrichtungen, Umkleideräume, Aufenthaltsräume)
- eine Schank- und Speisewirtschaft
- eine Personalwohnung

Im Einzelfall sind andere sportliche und sonstige Veranstaltungen, die mit der generellen Zweckbestimmung vereinbar sind, zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.2 Bestimmung des Nutzungsmaßes

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

2.3 Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Sondergebietsflächen „Sportpark“ mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ kann ausnahmsweise überschritten werden durch begrünte Wallanlagen für die Stadien auf eine GRZ von 0,8. Eine weitere Überschreitung auf eine GRZ von 0,9 kann ausnahmsweise für (Sport-)Rasenflächen innerhalb der Stadien zugelassen werden.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Regelung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (OK) in der Planzeichnung.

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Dach (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut).

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

## 4. Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Fläche für Sport- und Spielanlage „Skateranlage“

Auf der als Sport- und Spielanlage „Skateranlage“ festgesetzten Fläche ist ein Skaterpark/eine Skateranlage mit einer Flächengröße von bis zu 1.100 m² zulässig.

4.2 Fläche für Sport- und Spielanlage „Kalthalle“

Auf der als Sport- und Spielanlage „Kalthalle“ festgesetzten Fläche ist eine Kalthalle für Ballspiele mit Beleuchtung und Abstell- und Lagerräumen mit einer maximal zulässigen Höhe von 8 m über Oberkante des Geländes zulässig. Die Nutzung der Außenwände für sportliche Zwecke wie z.B. als Boulderwand ist zulässig.

## 5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die sportliche Betätigung“ festgesetzten Flächen dienen der Freizeit- und Erholungsnutzung, der Naherholung und der Möglichkeit der sportlichen Betätigung der Öffentlichkeit. Ein Fuß- und Radwegenetz, Sportinseln mit Geräten zur sportlichen Betätigung, Grünflächen, Fahrradabstellmöglichkeiten und Entwässerungseinrichtungen sind zulässig. Zulässig sind ebenso die für den Unterhalt erforderlichen Einrichtungen sowie Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung.

5.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz „OFV Sportplatz“

Auf den als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz „OFV Sportplatz“ festgesetzten Flächen sind Sportplätze und diesem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen, Ballfangzäune, Beleuchtungsanlagen und Einfriedungen zulässig. Ein nicht hochbaulich in Erscheinung tretender und nicht überdachter Zuschauerstehplatzbereich ist lediglich am nördlichen Rand der südlich des geplanten OFV-Stadions festgesetzten Fläche zulässig. Hochbaulich in Erscheinung tretende Zuschaueranlagen sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen unzulässig.

Die Flächen dienen Ballsportveranstaltungen und dem Training. Im Einzelfall sind andere sportliche und sonstige Veranstaltungen, die mit der generellen Zweckbestimmung vereinbar sind, zulässig.

5.3 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz „ETSV Sportplatz“

Auf der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ETSV Sportplatz“ festgesetzten Fläche sind Sportplätze und diesem Nutzungszweck dienenden Ballfangzäune, Beleuchtungsanlagen und Einfriedungen zulässig.

Die Flächen dienen Ballsportveranstaltungen und dem Training. Im Einzelfall sind andere sportliche und sonstige Veranstaltungen, die mit der generellen Zweckbestimmung vereinbar sind, zulässig.

## 6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Stellplätze zulässig. Außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Stellplätze im gesamten Plangebiet unzulässig.

## 7. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Zum Schutz schädlicher Lärmeinwirkungen ist an der Nordseite der als Spielanlage „Skateranlage“ festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Skateranlage ist erst bei Funktionsfähigkeit der o.g. aktiven Schallschutzmaßnahme zulässig.

7.2 Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 2,5 m und einer Länge von 44 m zu errichten (siehe Abbildung).

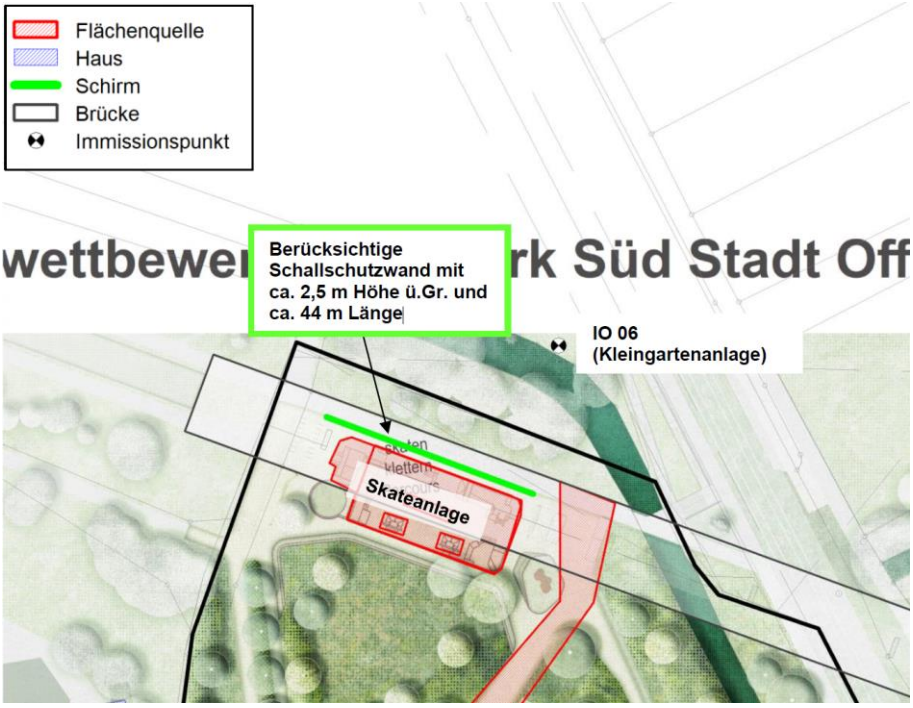



Abbildung 1: Lage und Maße der erforderlichen Lärmschutzwand zur Skateranlage (Lärmschutzgutachten).

## 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und andere Oberflächen aus diesen Materialien sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden sowie in das Grundwasser zu verhindern.

8.2 Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- (UV-) und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

8.3 Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche A entlang der Bahnlinie sind insgesamt 2.200 m² Zauneidechsenhabitate herzustellen. Der Zauneidechsenlebensraum ist durch Ansaat einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese mit gebietsheimischem Saatgut bzw. Wiesendrusch anzulegen. Ergänzend dazu sind 20 Reisigbündel als Strukturelemente auszubringen. Die Reisigbündel sind in räumlicher Nähe zueinander in einem Abstand von 10 – 20 m auszulegen. Alternativ zu Reisigbündeln können auch Bündel aus Robinienspaltholz oder strukturreiche Wurzelstöcke verwendet werden.

8.4 Im Geltungsbereich sind insgesamt zehn 3er Koloniekästen (Einfluglöcher ca. 28 bis 32 mm) für den Haussperling an Gebäuden zu installieren. Alternativ können die künstlichen Nisthilfen auch durch baulich integrierte Nistmöglichkeiten an den Gebäuden (z.B. Niststeine) bereitgestellt werden. Außerdem sind für jede bei der erstmaligen Herstellung der Sport- und Grünflächen und Verkehrsanlagen verlorengehende Brutstätte des Feldsperlings (Einflugloch ca. 28 bis 32 mm) sowie jede verloren gehende Brutstätte des Stars (Einflugloch ca. 45 mm) je 3 als Ersatz geeignete Nistkästen im Geltungsbereich anzubringen.
Für jeden bei der erstmaligen Herstellung der Sport- und Grünflächen und Verkehrsanlagen verlorengehenden Baum mit hochwertigem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind drei Fledermauskästen im Bereich des Uhlgrabens (Flurstück 8430, Gemarkung Offenburg) anzubringen. Dabei sind Flachkästen und Universalkästen in ungefähr gleicher Anzahl zu verwenden.

## 9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Auf den Flächen der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sollen extensive Blühwiesen entwickelt werden, soweit es sich nicht um Flächen mit spezifischer Nutzung z.B. für Sport oder Naherholung handelt. Es sind ein- bis zwei Mahddurchgänge mit Abräumen des Mahdgutes pro Jahr durchzuführen. Zusätzliche Pflegemaßnahmen sind zulässig, wenn diese zur technischen Funktionsfähigkeit der Flächen (z.B. im Bereich von Versickerungsmulden) erforderlich sind.

Für die Ansaat der Wiesenfläche ist artenreiches, gebietsheimisches (autochthones) Saatgut zu verwenden.

9.2 Stellplätze, auf denen keine Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (§ 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg und PVPf-VO) erfolgt, sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Parkplatzfläche (entspricht durchschnittlich 4 Stellplätzen einschl. Zufahrt) ist ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Pflanzstandorte innerhalb der Stellplatzreihen gleichmäßig in der Fläche der Gesamtanlage des Parkplatzes verteilt zu wählen. Bereits bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten und können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Bäume müssen eine Pflanzqualität von mindestens 18 - 20 cm Stammumfang aufweisen. Bei Abgang sind die Laubbäume mit dieser Pflanzqualität (mindestens 18 - 20 cm Stammumfang) durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die Pflanzgrube muss ein Volumen von mindestens 12 m³ sowie eine Mindesttiefe von 1,5 m aufweisen. Zur Vermeidung von Stammschäden ist ein Anfahrschutz (z. B. Hochbordstein, Schutzbügel) vorzusehen.

Die Baumkronen sind gemäß dem natürlichen Habitus des Baumes zu entwickeln. Eine Aufastung zur Erreichung eines benötigten Lichtraumprofils sowie ein Rückschnitt von Ästen, die in den Verkehrsraum hineinragen und diesen beeinträchtigen, ist zulässig. Ein regelmäßiger Rückschnitt der gesamten Äste in den Stark-, Grob- und Schwachastbereich bzw. bei jungen Bäumen in die Bereiche, die sich zu Stark-, Grob und Schwachästen entwickeln werden, ist nicht zulässig. Auch eine Kopfbaumentwicklung durch entsprechende Schnittmaßnahmen ist unzulässig. Eine Kronenpflege sowie bei alten Bäumen ein Kronenauslichtungsschnitt und Schnittmaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit sind zulässig.

Ungeschützte Leitungen im Untergrund müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zur Stammachse einhalten. Wenn sich Leitungen in einem geringeren Abstand zur Stammachse befinden oder aus technischen Gründen bei der Neuverlegung von Leitungen der Mindestabstand von 2,5 m nicht eingehalten werden kann, sind Wurzelführungsmaßnahmen durchzuführen.

## 10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

10.1 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung eines Baumes zu ersetzen. Der neugepflanzte Ersatzbaum muss einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen.

10.2 Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Bahnlinie sind die vorhandenen Vegetationsbestände zu erhalten. Eingriffe sind lediglich durch ergänzende Baum- und Strauchpflanzung sowie notwendige Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen zulässig.

## 11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zusätzlich zu den unter Teil A Punkt 8 genannten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weitere Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf städtischen Grundstücken, die den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden:

Östlich des Geltungsbereichs entsteht auf bisherigen Ackerflächen das ca. 1,74 ha große Gartengebiet „Grien“. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 8655, 8654, 8653, 8651, 8649, 8648 und 8647 Gemarkung Offenburg. Das Gartengebiet beinhaltet Gartenparzellen, wassergebundenen Wege, ein Feldgehölz sowie extensive, artenreiche Wiesen und dient als Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen und den Bluthänfling. Neben den gärtnerisch genutzten Parzellen und der ca. 4.600 m² großen artenreichen Wiesen werden als zusätzliche Strukturelemente Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen und Reisigbündel ausgebracht. Eine grafische Darstellung der Lage der Maßnahme ist nachstehender Abbildung 2 zu entnehmen.

Im Stadtwald Offenburg wird im Bereich von Teilflächen des Flurstücks 4528 (Gemarkung Zunsweier) auf einer Fläche von 15.476 m² ein Waldrefugium ausgewiesen (Waldrefugium 10/6 h10). Eine grafische Darstellung der Lage des Waldrefugiums ist nachstehender Abbildung 3 zu entnehmen.

Aus dem städtischen Ökokonto wird die Maßnahme „Streuobstwiese am Griesheimer See“ zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 3263 (Gemarkung Griesheim) wird ein Streuobstbestand auf einer Fettwiese mittlerer Standorte entwickelt. Außerdem wurde um den See ein Maschendrahtzaun einschließlich der Pfosten und Fundamente auf einer Länge von 800 m entfernt. Eine grafische Darstellung der Lage der Maßnahme ist nachstehender Abbildung 4 zu entnehmen.

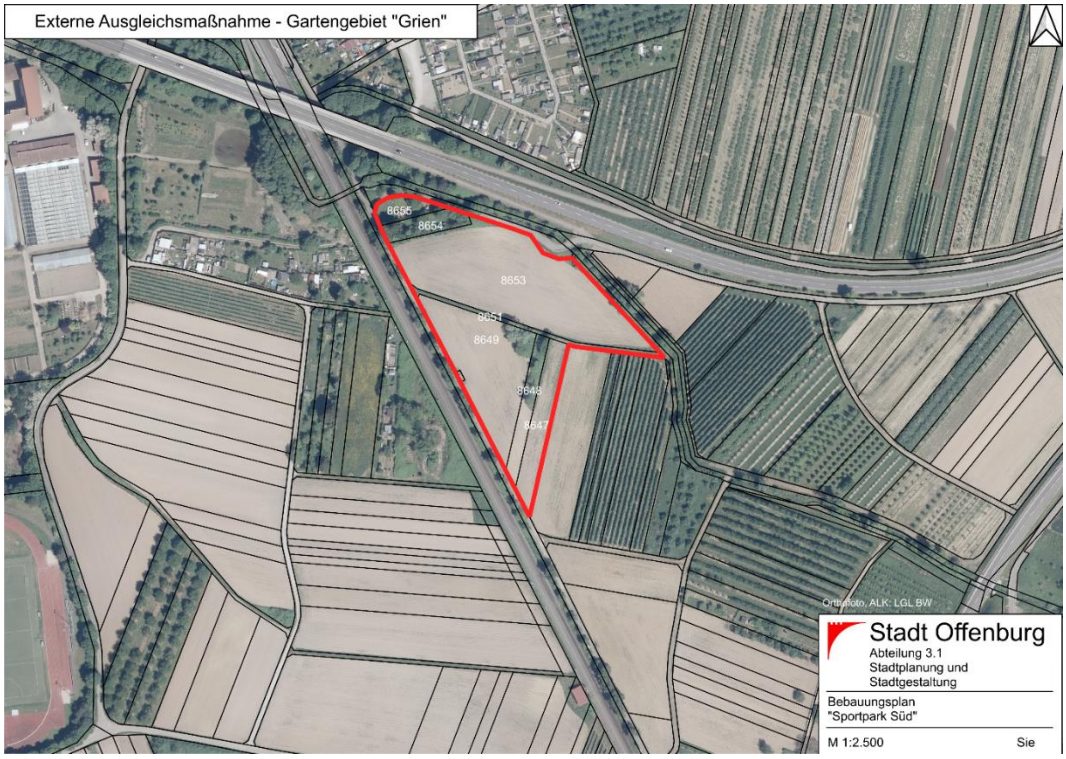



Abbildung 2: Lage des Gartengebiet „Grien“ (nicht maßstäblich).

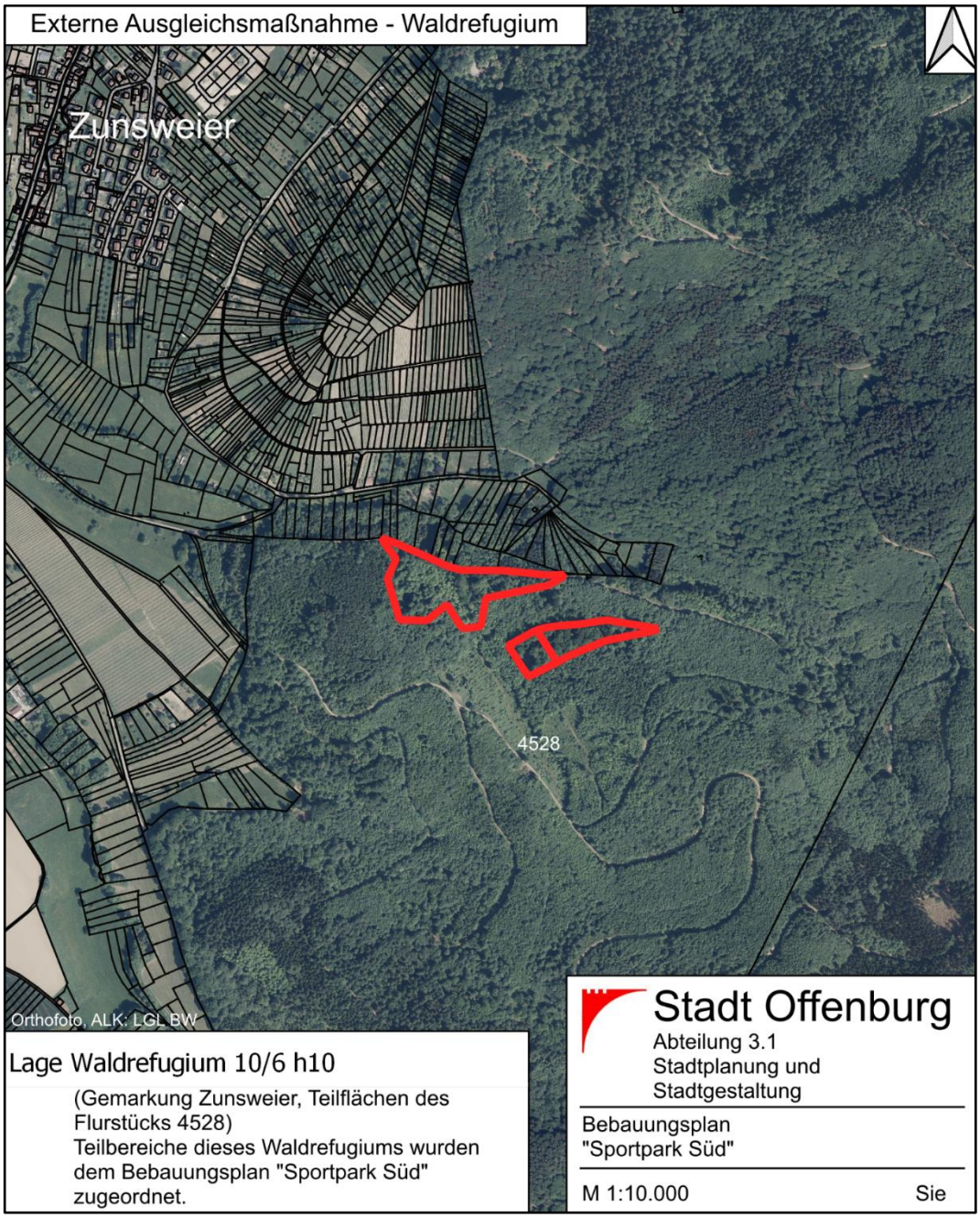



Abbildung 3: Lage des Waldrefugiums 10/6 h 10 (nicht maßstäblich).

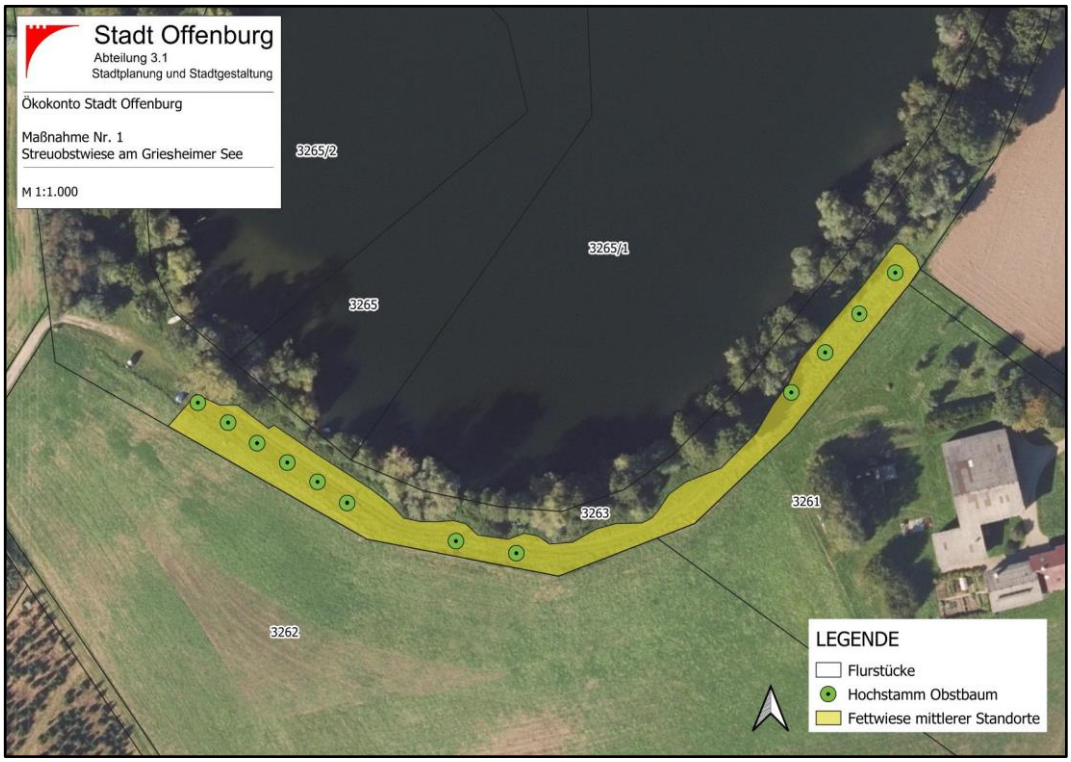



Abbildung 4: Lage der Maßnahme Streuobstwiese am Griesheimer See (nicht maßstäblich).

## TEIL B – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

### 1. Dachform und Dachgestaltung

1.1 Alle im Gebiet neu zu errichtenden Gebäude sind mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 15° Neigung zu erstellen.

1.2 Alle Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 15° Neigung von Gebäuden und Nebengebäuden sind zu 100% dauerhaft und fachgerecht mit einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten mindestens extensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Substratstärke darf in flächenmäßig untergeordneten Bereichen der Dachfläche reduziert werden, wo es aus statischen Gründen (z.B. Dachüberstände) erforderlich ist. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solar- und Photovoltaikanlagen, jedoch kann in diesem Fall die Dachbegrünung auf 70% Flächenanteil reduziert werden. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

### 2. Fassadengestaltung

Die Außenwände / Fassaden von Lärmschutzeinrichtungen am OFV Stadion („Lärmschutzflügel“) sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Pflanze zu ersetzen. Für jede konstruktive Fassadenstütze ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

### 3. Gestaltung von Freiflächen

Die befestigten Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Lagerungsflächen für nicht wassergefährdende Stoffe sind mit einem versickerungsfähigen Belag (z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Drainfuge, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split) herzustellen, sofern nicht wasserrechtliche Vorschriften oder funktionale Anforderungen eine andere Ausführung erforderlich machen.

## TEIL C – NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone II und Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg.

Im Planungsgebiet steht das Grundwasser oberflächennah an und besitzt nur eine geringe, kaum schützende Deckschicht. Das Planungsgebiet liegt somit in einem sehr sensiblen Bereich der öffentlichen Wasserversorgung.

Für die Planungen wurde ein geotechnischer Bericht vom Büro HPC AG erstellt. Darin werden die geologischen und hydrologischen Verhältnisse dargestellt. Weiterhin wurden diese in Bezug auf die Baumaßnahmen bewertet und die Regelungen in Bezug auf jede Baumaßnahme dargestellt. Es ist vorgesehen, diese Regelungen bei der Errichtung der baulichen Anlagen im Plangebiet zu berücksichtigen.

### 2. Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz (WG)

Im Bereich des Gewässerrandstreifens entlang des Uhlgrabens gelten die Bestimmungen des §38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG).

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

### 3. Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die statistisch bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden extremen Hochwasserereignissen >HQ100 (=HQextrem) überflutet werden, bzw. im Falle des Versagens oder Überströmens von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Es ist sicherzustellen, dass:

- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;

- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

## 4. Ausgleichsmaßnahme

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche B entlang der Kinzigtalbahn auf den Flurstücken 8471/1, 8472/1, 8473/1, 8474/1, 8475/1, 8476/1, 8477/1, 8478/1, 8479/1 und 8480/1 besteht eine Ausgleichsmaßnahme für das Bauvorhaben „Neubau der Umgehung Ortenberg“. Die Maßnahme beinhaltet gemäß dem LBP zum Vorhaben die Anlage einer Feldhecke mit Säumen.

## TEIL D – HINWEISE

### 1. Lichtimmissionen

Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (§ 22 BImSchG).

Vor diesem Hintergrund sind die Störwirkungen der Lichtanlagen für die schutzwürdige Nachbarschaft (insb. Christliches Jugenddorf) auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Dabei sind die Maßnahmen der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), hier insb. Kap. 6 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung“ zu beachten (z.B. Dimensionierung der Leuchten, Leuchtstärke, Höhe der Leuchten, Blendschutz, Sichtunterbrechung etc.).

Zum Schutz von Tieren (insb. Vögel und Insekten) in der benachbarten Umgebung (angrenzende freie Landschaft im Süden und Osten) sind die Maßnahmen unter Teil A Punkt 8.2 umzusetzen.

Die Vorgaben der LAI sind bereits bei der Planung der Lichtanlagen für den Sportpark zu beachten.

### 2. Lärmimmissionen

Für das Gebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In der vorliegenden Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus der im Plangebiet vorgesehenen Sportnutzung an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft prognostiziert und gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bewertet.

Insbesondere bei der Planung des Stadions sowie der Skateanlage sollte eine schalltechnische Optimierung auf Grundlage der Ausführungsplanung mit dem Bauantrag erfolgen, u.a. um die schalltechnische Nutzbarkeit mit Rücksicht auf die Nachbarschaft zu steigern.

Die Beschallungsanlage im geplanten Stadion wurde in der schalltechnischen Untersuchung über 4 Lautsprecher in jeder Ecke des Spielfeldes berücksichtigt. Gegenüber dem Schallleistungspegel der Zuschauer wurde ein insgesamt 3 dB(A) höherer Schallleistungspegel für die Beschallung über Lautsprecher veranschlagt, wobei die Schallemissionen der Lautsprecher im Westen aufgrund der größeren Zuschaueranzahl auf der Westtribüne 3 dB höher als die Schallemissionen der Lautsprecher im Osten berücksichtigt wurden. Grundsätzlich sollte die Beschallung zum Schutz der Nachbarschaft möglichst dezentral ausgeführt werden und über mehrere Lautsprecher erfolgen.

Sofern die Spiele außerhalb der Ruhezeiten (an Sonn- und Feiertagen zwischen 9:00 Uhr und 13:00 Uhr bzw. zwischen 15:00 Uhr und 20:00 Uhr oder werktags zwischen 8:00 Uhr und 20:00 Uhr) stattfinden, ist auch eine längere Nutzung der Beschallungsanlage als oben dargestellt möglich.

Im Bebauungsplanverfahren wurde die grundsätzliche Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung aus schalltechnischer Sicht geprüft. Im

vorliegenden Fall wurde der aktuelle Planungsstand zur voraussichtlich am Standort geplanten Bebauung mit voraussichtlich vorgesehener Betriebsweise zugrunde gelegt. Damit wurde die grundsätzliche schalltechnische Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung untersucht. Im vorliegenden Fall waren die Planungen am Standort bereits sehr konkret (z.B. Stadion mit Lärmschutzeinrichtung), sodass die im vorliegenden Bericht zugrunde gelegten Eingangsdaten zu Bebauung und Betrieb bereits eine relevante Grundlage für ein nachgelagertes Baugenehmigungsverfahren darstellen können.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sportpark Süd“ in Offenburg ergab:

Bei Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Sportnutzungen (gem. dem Gutachten zugrundeliegenden Entwurf) und Betriebszeiten (einschließlich Berücksichtigung der Schalleinwirkungen durch die Nutzung des DJK-Geländes außerhalb des Plangebiets = Vorbelastung) wird im Regelbetrieb und bei seltenen Veranstaltungen in der Nachbarschaft keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 sowie der Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV prognostiziert.

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung (Sportpark) ist damit schalltechnisch am Standort grundsätzlich realisierbar und der Bebauungsplan „Sportpark Süd“ kann aus schalltechnischer Sicht entsprechend wie vorgesehen umgesetzt werden.

Der vorliegenden Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren liegt eine vorläufige Planung des Sportparks zu Grunde. Die letztendlich realisierte Bebauung sowie der Betrieb kann entsprechend von den in dieser Untersuchung getroffenen Schallansätzen abweichen. Bei einer relevanten Abweichung der Planung ist der schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit auf Grundlage der Ausführungsplanung im Genehmigungsverfahren nach Sportanlagenlärmschutzverordnung zu erbringen. Zur Prüfung der grundsätzlichen schalltechnischen Realisierbarkeit des Sportparks wurde im vorliegenden Schallgutachten für den Bebauungsplan sowie den vorgesehenen Betrieb vorausgesetzt, dass:

- ein schallintensiver Spielbetrieb mit bis zu 9.999 Zuschauern im neugeplanten Stadion – OFV (inkl. Beschallungsanlage) lediglich in seltenen Fällen (gem. 18. BImSchV an bis zu 18 Kalendertagen eines Jahres) erfolgt,
- bei regelmäßigen Wochenendspielen im Stadion (OFV), die vollständig in der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr stattfinden, die Lautsprecheranlagen lediglich zu Durchsagezwecken, nicht länger als 2,5 Minuten, genutzt werden (d.h. i.d.R. keine Musikbeschallung erfolgt),
- die Planung zum Stadion (einschließlich im Nordwesten des Stadions geplanter Schallschutzwand) wie vorgesehen umgesetzt wird,
- die im Norden des Plangebiets vorgesehene Skateanlage in Richtung Norden (gegenüber der bestehenden Kleingartenanlage) durch eine 2,5 m hohe Wand abgeschirmt wird (siehe Abbildung 2 auf Seite 20 der schalltechnischen Untersuchung).

## 3. Artenschutz

- Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten. Dies betrifft insbesondere Bauvorhaben, bei denen Bäume gefällt werden sollen.

- Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Die in Teil A unter Punkt 8.3 und 8.4 genannten Maßnahmen sind zeitlich vorgezogen zum Eingriff herzustellen
- Erhalt von Ganzjahreshabitaten (Mauer- und Zauneidechse): Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfassten und dargestellten Zaun- und Mauereidechsenhabitate sind nach Möglichkeit in ihrer Funktion zu erhalten. Sämtliche Lebensräume, die nicht erhalten werden können, sind auszugleichen
- Vergrämung und Umsiedelung Reptilien (Mauer- und Zauneidechse): Um nicht gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, ist vor dem Bau die Vergrämung bzw. der Abfang der Zaun- und Mauereidechsen aus den Baubereichen vorgesehen, nachdem die planinternen und externen Ersatzhabitate hergestellt wurden. Die Individuen sollen dann auf diese Fläche umgesiedelt werden.
- Schutz vor Wiederbesiedlung (Mauer- und Zauneidechse): Um eine Tötung von Individuen während der Bauphase zu vermeiden ist der Geltungsbereich unmittelbar nach Vergrämung / Abfang der Reptilien vor einer Wiederbesiedlung durch Eidechsen zu schützen. Dies kann durch Entfernen geeigneter Strukturen und Abtrag von 10 cm Oberboden oder einer Umzäunung der Fläche mit einem Reptilienschutzzaun bis Baubeginn bzw. bis Ende der Aktivitätszeit der Tiere (witterungsabhängig mind. bis Mitte Oktober) erreicht werden.
- Um eine unmittelbare Wiederbesiedlung durch Mauereidechsen nach Umsetzung der Planung zu gewährleisten, sind die Grünflächen des Geltungsbereiches so zu gestalten, dass diese sich als Lebensstätte für Mauereidechsen eignen. Die Bebauung im Geltungsbereich muss sukzessive erfolgen, sodass neue Lebensräume für Mauereidechsen entstehen, bevor in bestehende Lebensräume eingegriffen wird.
- Erhalt von Höhlenbäumen: Nach Möglichkeit sollten Höhlenbäume die u.a. von den artenschutzrechtlich relevanten Arten zur Brut genutzt werden, erhalten werden.

## 4. Sonstige Empfehlungen zu Umwelt- und Naturschutz – Minderung von Umweltbeeinträchtigungen während der Bauarbeiten

- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge.
- Vermeidung von Staubentwicklung, z.B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf.
- Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit geringem Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten.
- DIN 18915: Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau.

## 5. Farbenwahl Fassadenanstriche / Dacheindeckung

Es wird empfohlen, helle Farben für den Fassadenanstrich und die Dacheindeckung zu verwenden. Für Dachflächen wird ein Albedowert von mind. 0,3 und für Putzfassaden ein Albedowert von mind. 0,7 empfohlen. Begrünte Dach- und Fassadenflächen oder von Solaranlagen überdeckte Flächen sind davon ausgenommen.

## 6. Kleintierschutz

Es sollten kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken verwendet werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten max. 10 mm groß sein.

## 7. Vermeidung von Vogelschlag

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Das umfasst insbesondere: Verwendung von Vogelschutzglas bzw. Verwendung von hochwirksamen und getesteten Muster.

## 8. Regelungen zum Schutz des Bodens

Für die Planungen wurde ein Bodenschutzkonzept vom Büro HPC AG erstellt. Darin werden die Untersuchungen sowie Schutzmaßnahmen dargestellt. Diese sind im Bodenschutzplan dargestellt und mit der jeweiligen Maßnahme hinterlegt. Es ist vorgesehen, diese Bodenschutzmaßnahmen bei der Errichtung der baulichen Anlagen im Plangebiet zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollen die folgenden Hinweise dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

<u>Allgemeine Bestimmungen</u>

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

<u>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden</u>

Überschüssiger Oberboden ist bevorzugt auf baufeldinternen Flächen zur Rekultivierung bzw. zur Bodenverbesserung unter Berücksichtigung der DIN 19731 zu verwenden. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

## 9. Geotechnische Hinweise

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur

Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 10. Regenwasserversickerung und Zisternen

Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen soll in Zisternen gesammelt, gespeichert und zur Bewässerung der Sportanlagen und Grünflächen verwendet werden. Wenn dies nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser dezentral in den benachbarten Grünflächen über die belebte Bodenschicht versickert werden, sofern nicht wasserrechtliche Vorschriften dies verbieten.

Offenburg, den 15.10.2026

Marco Steffens
Oberbürgermeister