

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„AM WINZERKELLER“**

GEMARKUNG FESSENBACH

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Geltungsbereich	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
3.1	Bestehender Bebauungsplan.....	5
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5	Angaben zum Bestand	5
5.1	Lage- und Topografie.....	5
5.2	Erschließung.....	6
5.3	Bestehende Bebauung	6
5.4	Natur und Landschaft.....	7
6	Inhalte der Planung	7
6.1	Städtebauliches Konzept	
6.1.1	Städtebau	7
6.1.2	Baukonzept.....	8
6.1.3	Nutzungskonzept	8
6.2	Planungsrechtliche Festsetzung	
6.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2.3	Bauweise	11
6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.2.5	Flächen für Nebenanlagen.....	11
6.2.6	Stellplätze, Carports und Garagen.....	11
6.2.7	Verkehrsflächen.....	11
6.3	Örtliche Bauvorschrift	
6.3.1	Dachgestaltung.....	12
6.3.2	Einfriedung.....	12
7	Umweltbelange	13
8	Flächenbilanz	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Darstellung Lage des Plangebiets innerhalb Fessenbachs, eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters, unmaßstäblich	7
Abbildung 2	Gebäude der Winzergenossenschaft in Fessenbach, Quelle: Stadt Offenburg	8
Abbildung 3	Entwurf Orbau, Ansicht Ost, Quelle Orbau, unmaßstäblich.....	9

Anlagen:

Anlage 1	Fachbeitrag zu Umweltbelangen und Umweltauswirkungen.....	14
----------	-----------------------------------------------------------	----

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gebäude des ehemaligen Winzerkellers der Winzergenossenschaft Fessenbach werden seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Da sich die Gebäude in zentraler Lage in Fessenbach befinden und von hoher Bedeutung für den Ortsteil, sind soll eine geeignete Nachnutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Hierzu wurde im Jahre 2019 nach umfassender Einbeziehung der Bürgerschaft vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen, das Grundstück, mit dem ehemaligen Winzerkeller (Flst. Nr. 2685) zu erwerben und ein Nutzungskonzept, als Grundlage für die spätere Konzeptvergabe, zu entwickeln.

Für die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes wurde das Büro Sutter³KG aus Kirchzarten beauftragt.

Im September bzw. Oktober 2021 wurde das abgestimmte Nutzungskonzept als Grundlage für die weitere Planung vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen.

Auf dem Grundstück sollen, im Hinblick auf die immer älter werdende Bevölkerung geeigneter, altersgerechter Wohnraum geschaffen werden und soziale Einbindung in Form von Begegnungsorten z.B. einem Dorfgemeinschaftsraum mit Dorfcafé, gewerbliche Nutzungen sowie Einrichtungen der Ortsverwaltung realisiert werden.

Um an dieser zentralen Stelle von Fessenbach eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung mit Gewerbe zu entwickeln, entschied sich die Stadt Offenburg, eine zweistufige Konzeptvergabe für das Grundstück durchzuführen.

Im Ergebnis konnte einem Bieter der Zuschlag gegeben werden (vgl. Gemeinderats-Drucksachen 125/21 und 134/23).

Da sich die Planung nicht im Rahmen des für das Planungsgebiet einschlägigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Im Ries – Obere Erbgasse“, realisieren lässt, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Winzerkeller“, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung des Ergebnisses der Konzeptvergabe geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Winzerkeller“ wurde am 4.10.2021 getroffen (Drucksache 124/21). Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Winzerkeller“ liegt in zentraler Ortslage Fessenbachs und umfasst vollständig das Grundstück des ehemaligen Winzerkellers der Winzergenossenschaft Fessenbach. Teil des Geltungsbereichs sind zudem die hier angrenzenden Verkehrsflächen der Winzerstraße im Norden der Straße Am Winzerkeller im Osten und die

Straßen in den Feldreben jeweils in ihren Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet selbst schließt im Süden, Osten und Westen an Wohnbebauungen an. Im Norden grenzt es an eine öffentliche Grünfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt 3.060 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Am Winzerkeller“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei der Gebietsentwicklung handelt es sich um eine Innenentwicklung einer gewerblichen Konversionsfläche in zentraler Lage der Offenburger Ortschaft Fessenbach. Allgemeines Planungsziel für den nun vorliegenden Bebauungsplan ist eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung unter Berücksichtigung zusätzlicher gewerblicher und sozialer Nutzungen sowie Nutzungen durch die Ortsverwaltung. Daher handelt es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innentwicklung zu Wiedernutzbarmachung der Flächen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 3.060 m². Damit liegt der Wert unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens.

Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der vorliegende Bebauungsplan besteht lediglich aus einem räumlich begrenzten Bereich in Fessenbach, der in keinem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren innerhalb der Stadt Offenburg steht, so dass die Kumulationsregel im vorliegenden Fall nicht greift.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht vorliegen dürfen. Da sich keine solche Gebiete in der Nähe des Plangebiets befinden, ist eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten.

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB.

3.1 Bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Am Winzerkeller“ ist bisher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Im Ries - Obere Erbgasse“ in der Fassung der 7. Änderung mit letzter Rechtskraft vom 04.09.2010 (erstmals rechtskräftig seit 08.10.1980).

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Im Ries - Obere Erbgasse“ weist das Grundstück des ehemaligen Winzerkellers (Flst. Nr. 2685) als Gewerbegebiet aus, die Umgebung ist als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Nach der Aufgabe des Winzerkellers als gewerbliche Nutzung ist eine Nachnutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken, nur durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans oder Aufstellung eines neuen Bebauungsplans möglich.

Der zukünftige Bebauungsplans Nr. 10 „Am Winzerkeller“ wird daher den betreffenden Teil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 „Im Ries - Obere Erbgasse“ überlagern und damit ersetzen.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des ehemaligen Winzerkellers (Flst. Nr. 2685) eine gewerbliche Baufläche im Bestand dar. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren erlaubt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, solange die städtebauliche Ordnung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Ordnung ist im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt, soll doch in einem überwiegend durch Wohnungsbau geprägten innendörflichen Bereich, eine gewerbliche Nutzung zum Teil aufgeben und eine weitere, angemessene Wohn- und Mischbebauung realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan im Bereich „Am Winzerkeller“ wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt zentral in Fessenbach zwischen der Straße in den Feldreben im Süden, die Straße am Winzerkeller im Osten, der Straße Im Erb im Norden und der bestehenden Bebauung im Westen.

Es ist geprägt durch seine Hanglage und damit resultierenden Höhenunterschiede.

Im südlichen Bereich liegt das Plangebiet etwa bei 196,11 m ü. NHN mit einem Geländeanstieg auf etwa 202,47 m ü. NHN im nördlichen Bereich. Im südöstlichen Teil bei 196,30 m ü. NHN mit einem Geländeabstieg im Übergang zur Bestandbebauung im Südwesten bei etwa 195,21 m ü. NHN.

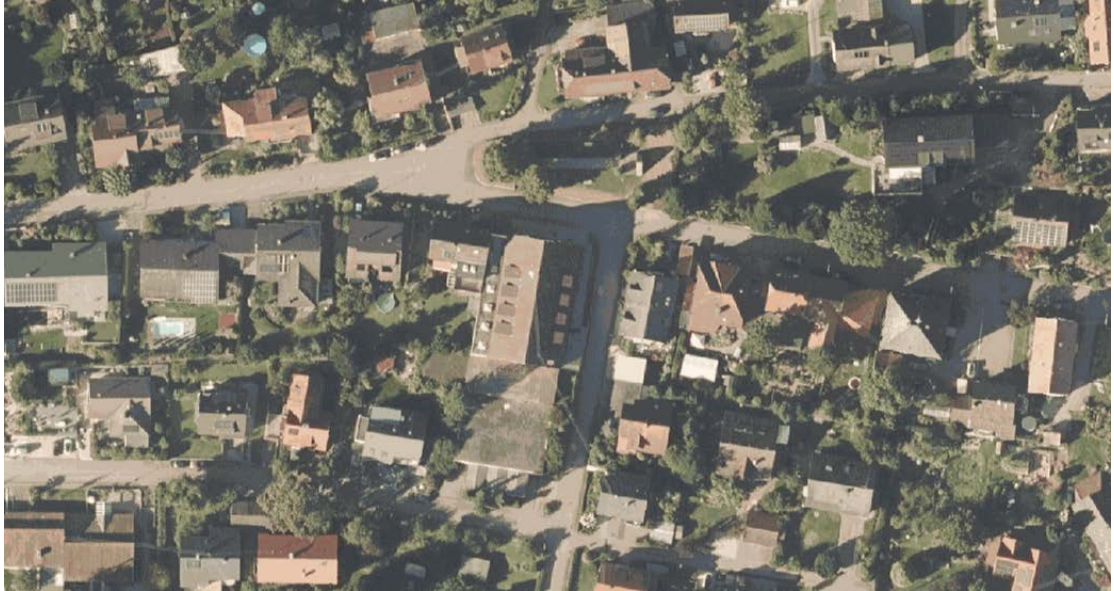


Abb. 1 – Lage des Plangebiets innerhalb Fessenbachs, Stand 2021

5.2 Erschließung

Das Plangebiet, auf welchem die Nutzungsänderung vorgesehen ist, ist über die Winzerstraße, die Straße Am Winzerkeller und die Straße In den Feldreben angebunden. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz von Offenburg erfolgt über die dörflichen Verkehrsstrassen, vor allem über die Fessenbacher Straße.

Das Plangebiet ist über die Buslinie S9 an das Stadtzentrum Offenburg angebunden, verschiedenen Haltestellen befindet sich in fußläufiger Entfernung z.B. an der Linde oder im Bereich der Reblandhalle.

Das Grundstück ist bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Das Plangebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen, was bedeutet, dass sowohl Schmutzwasser als auch Regenwasser in einem gemeinsamen Kanalnetz abgeleitet werden. Eine separate Ableitung des Regenwassers in einen speziellen Regenwasserkanal ist daher nicht möglich. Stattdessen muss das Regenwasser, das nicht auf dem Grundstück versickert, in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

5.3 Bestehende Bebauung und Eigentümerverhältnisse

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und versiegelt. Es befinden sich die leerstehenden Gebäude der ehemaligen Winzergenossenschaft Fessenbach auf dem Grundstück mit den zugehörigen Verkehrsflächen. Der Gebäudekomplex besteht aus dem aus den 1950er Jahren stammenden

Winzerkeller und dem dazugehörigen 1981 erbaute Keltereigebäude mit weiteren Anbauten und Erweiterungen. Im Süden des Plangebiets befinden sich die entsprechenden Verkehrsflächen zum Keltereigebäude, die als Stellplätze genutzt werden.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig im städtischen Eigentum. Es ist jedoch beabsichtigt, Teileigentum zu bilden und die nicht für städtische Zwecke benötigten Grundstücksanteile an einen Investor zu verkaufen.



Abb. 2 – Winzergenossenschaft Fessenbach, Stand 2023

5.4 Natur und Landschaft

Das Grundstück ist fast vollständig bebaut. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Begutachtung des Plangebiets die Tiere aufgenommen sowie deren Vorkommen unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten bewertet.

6 Inhalte der Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

6.1.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept für das Grundstück basiert auf dem Ergebnis der Konzeptvergabe zur künftigen Nutzung und Bebauung des Winzerkellers und der Keltereihalle in Fessenbach. Das Bebauungskonzept berücksichtigt die bereits bestehende Bebauung, indem sich die Baukörper in

Grundfläche, First- und Traufhöhe und Dachneigung an der bereits bestehenden Umgebungsbebauung sowie den Bestandsgebäuden orientieren. Im Falle des nördlichen Gebäudeteils sollte die Kubatur des Bestandsgebäudes erhalten werden. Die südliche Bebauung orientiert sich mit der Aufstockung an der Umgebungsbebauung.

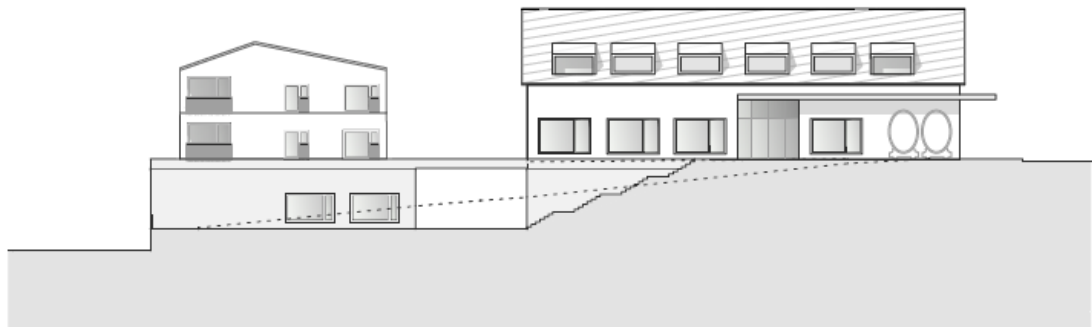


Abb. 3 – Entwurf Orbau, Ansicht Ost, Stand 2024

6.1.2 Baukonzept

Gemäß dem aus der Konzeptvergabe entstandenen und mit der Stadt Offenburg abgestimmten Baukonzept soll aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets in Fessenbach eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung kombiniert mit Gewerbe und öffentlichen Nutzungen entstehen.

Die erste städtebauliche Maßnahme besteht darin, dass der ehemalige Winzerkeller freigestellt werden soll, indem der Verbindungsbau zwischen dem Winzerkeller und der Keltereihalle komplett rückgebaut wird.

Ein Tiefhof soll den Verbindungsbau zwischen den Bestandsgebäuden ersetzen. Die Steinmauer und Aufschüttungen zur östlich angrenzenden Straße Am Winzerkeller sollen im Bereich der Kelterei und des Tiefhofs entfernt werden, wodurch die Gebäude sichtbar gemacht werden.

Auch die südöstliche Ecke des Winzerkellers soll freigestellt werden, um die Eigenständigkeit des Bestandsgebäudes zu betonen. Eine Freitreppe soll hier die Eingangsebene an der nördlichen Winzerstraße mit dem Tiefhof und dem ehemaligen Keltereigebäude verbinden.

Der südliche Flachdachbau der neuen Bebauung wird im Vergleich zur vorherigen Flachdachbebauung zusätzlich durch zwei zurückgesetzte Geschosse aufgestockt. Ein flaches, unsymmetrisches Satteldach soll das Gebäude abschließen, wobei die Traufseite zum Tiefhof zeigen soll.

6.1.3 Nutzungskonzept

Dass aus der Konzeptvergabe entstandene und mit der Stadt Offenburg abgestimmte Bau- und Nutzungskonzept hat das Ziel, dass das Dorfzentrum rund um die Neue Winzergenossenschaft zu einem Treffpunkt für die Fessenbacher Bürgerinnen und Bürger wird.

Öffentliche notwendige Funktionen eines Dorfes sollen an dieser Stelle zentralisiert werden.

Es soll eine öffentliche Dorfgemeinschaftsebene entstehen, mit Räumen

z.B. für die Ortsverwaltung in Kombination mit einem multifunktional beispielbaren Erweiterungsbereich für einen Mehrzweckraum. Der Mehrzweckraum soll für diverse Nutzungen dienen, z.B. für Sitzungen des Ortschaftsrats, für Veranstaltungen, für wöchentliche Treffpunkte oder Spielnachmittage.

In unmittelbarer Nähe sind Räume für eine Praxis geplant. Im Obergeschoss des Winzerkellers sind barrierefreie Seniorenwohnungen vorgesehen.

Der geplante Veranstaltungskeller (Gemeinbedarfseinrichtung) kann für größere Events genutzt werden, etwa für Vereinssitzungen.

In der Kelterei sind Erdgeschoss Räume für Büroeinheiten geplant. Im Obergeschoss der Kelterei sind Wohnungen vorgesehen.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen, um die planungsrechtliche Grundlage für das dargestellte Nutzungskonzept zu schaffen. Dabei werden drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen definiert. Die Gebiete MI 1 (ehemaliger Winzerkeller), MI 2 (ehemalige Kelterei) und MI 3 (ehemaliger Verbindungsbau zwischen Winzerkeller und Kelterei) werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als ein gemeinsames Gebiet betrachtet.

Für alle Mischgebiete werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten würden aufgrund der umliegenden Wohnbebauung nachhaltig das Quartier beeinträchtigen und sind deshalb im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres Platzbedarfs, der damit einhergehenden Emissionen und ihrer Unvereinbarkeit mit dem städtebaulichen Konzept des Gebiets ausgeschlossen.

Tankstellen würden durch Lärm- und Geruchsemissionen das neue Wohnquartier sowie die unmittelbare Wohnbebauung belasten. Zudem würden zusätzliche Verkehrsströme in das Planungsgebiet gezogen, was zu einer weiteren Belastung führen würde.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden für die Teilbereiche des Mischgebiets unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei durch die verschiedenen Parameter definiert. Insgesamt basieren die Festsetzungen zum einen auf dem Ergebnis der Konzeptvergabe sowie die Weiterentwicklung durch den Investor in Zusammenarbeit mit der Stadt Offenburg.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für MI 1, MI 2 und MI 3 festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 1 wird eine maximale Grundflächenzahl von 1,0, entsprechend den Anforderungen aus dem architektonischen Konzepts festgesetzt. Diese überschreitet den Orientierungswert für Mischgebiete der BauNVO. Die maximale Grundflächenzahl wird bereits im Bestand überschritten und ist daher städtebaulich vertretbar. Im MI 2 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im MI 3 wird ebenfalls eine maximale Grundflächenzahl von 1,0 entsprechend den Anforderungen aus dem architektonischen Konzepts festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird zum einen durch die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse, zum anderen durch die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.

Für das Mischgebiet MI 1 wird eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 213,5 m ü. NHN festgesetzt sowie eine maximale zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen. Für das MI 2 wird eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 211,5 m ü. NHN und eine maximale zulässige Zahl von 4 Vollgeschossen festgesetzt. Für das Mischgebiet MI 3 wird eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 202,7 m ü. NHN festgesetzt.

Entsprechend des architektonischen Entwurfs wurden beide Festsetzungen für die Baukörper so gewählt, dass zum einen der Bestand abgebildet, zum anderen jedoch auch die neu geplante Bebauung ermöglicht wird. Das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Baukonzept sieht eine in zwei Baukörper gegliederte Bebauung mit einem Verbindungsbau vor. Um die maximale Höhen der baulichen Anlagen festzulegen und die gewollte Höhenentwicklung und Gliederung der Gebäude zu definieren, werden drei unterschiedliche Höhen festgesetzt. Die Unterteilung ermöglicht eine differenzierte Höhenentwicklung der Gebäude und sorgt für eine gestalterische Gliederung der Bebauung. Durch diese differenzierte Höhenstaffelung entsteht eine optische Gliederung der Bebauung, die eine übermäßige Massivität verhindert. Die Höhenabstufung trägt dazu bei, dass die Gesamtstruktur nicht als ein einziges großes Gebäude wahrgenommen wird, sondern vielmehr als eine gestalterisch aufgelockerte und harmonisch eingebettete Bebauung.

Um eine Vergleichbarkeit mit dem Bestand herzustellen, werden die Höhenlinien/punkte der Vermessung ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt, so dass ersichtlich wird, wie hoch die Straßen bzw. das bestehende Gelände ist.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Damit soll vermeiden werden, dass Nebenanlagen im Verhältnis zu den Hauptgebäuden städtebaulich zu wirksam werden.

6.2.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 3 wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, es gilt die offene Bauweise, wobei hier Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Die Festlegung, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden und dem architektonischen Entwurf.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche bzw. das Baufenster wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Das Baufenster orientiert sich dabei an den Ergebnissen der Konzeptvergabe.

6.2.5 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine geordnete und bauliche Struktur und damit gute städtebauliche Qualität, im Sinne des historisch und städtebaulich bedeutsamen Standorts der ehemaligen Winzergenossenschaft in der Ortsmitte Fessenbachs sicherzustellen

Terrassen können als ebenerdige Nebenanlagen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, da sie nicht hochbaulich in Erscheinung treten und dementsprechend nur nachrangig wahrgenommen werden.

6.2.6 Stellplätze, Carports und Garagen

In dem Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dargestellten Zonen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So werden zum einen noch Freiflächen freigehalten und zum anderen im Bereich MI 2 Vorgartenzonen ermöglicht.

Im Mischgebiet MI 3 sind Stellplätze Carports und Garagen unzulässig. Es sind keine Parkmöglichkeiten vorzusehen, um die Freiflächen für andere Nutzungen zu erhalten.

Drei Längsparkplätze befinden sich südlich der Winzerstraße, die im nördlichen Teil des Plangebiets verläuft. Neun Stellplätze sind außerhalb des Baufensters an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

6.2.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet umfasst die Winzerstraße, die Straße am Winzerkeller und die Straße in den Feldreben. Die Verkehrsflächen werden nur untergeordnet in die Planung mit aufgenommen, da hier kein Änderungsbedarf besteht.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

6.3.1 Dachgestaltung

In dem Mischgebiet MI 1 wird eine Dachneigung von 30° bis 35° zugelassen. Für MI 2 wird eine Dachneigung von 5° bis 20° festgesetzt. Im Mischgebiet MI 3 sind ausschließlich Flachdächer erlaubt. Damit wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügt. Die zulässige Dachform wird für die Baugebiete durch die Eintragung in der Planzeichnung definiert.

Für Carports und andere baulichen Nebenanlagen wird definiert, dass diese als Flachdächer herzustellen sind. Flachdächer sowie Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung fachgeneigter Dächer ist dabei verpflichtend.

Die Festsetzung zur Flachdachbegrünung von Gebäuden sowie Carports (offene Garagen) ist hinsichtlich der Dachneigung (DN bis 10°) präzisiert. Dies entspricht den beschlossenen Grundsätzen zur Baulandentwicklung der Stadt Offenburg und fördert so eine einheitliche Herangehensweise. Zudem ist die Festsetzung in Bezug auf die Substratstärke (mindestens 10 cm) und hinsichtlich der Kombinationsmöglichkeit mit Solaranlagen konkretisiert, um die Anforderungen der Niederschlagsentwässerung und andere Umweltbelangen zu berücksichtigen.

Die vorgeschriebene Begrünungspflicht für Flachdächer ist ein Beitrag zur Umweltverbesserung und soll ein Ausgleich für die Versiegelung sein. Die Dachbegrünung dient auch dazu, Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu verdunsten und so das Kanalnetz zu entlasten und Hochwasserereignisse zu reduzieren. Sie ist Lebensraum für Flora und Fauna.

Eine Festsetzung zu den Dacheindeckungen hinsichtlich des Materiales wird für die Satteldächer im Mischgebiet MI 1 und MI 2 getroffen, um einen Schadstoffabtrag durch Regenwasser zu vermeiden.

Die Festsetzung zu Solaranlagen betreffend Material und Dachneigung, wurde in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Blendwirkungen zu vermeiden.

Entsprechend des architektonischen Entwurfs wurden die Festsetzungen zu den Dachaufbauten so gewählt, dass sie sowohl den Bestand berücksichtigen als auch die neue Bebauung ermöglichen. Das Erscheinungsbild des neuen Gebiets soll harmonisch in die bestehende Struktur und das Ortsbild eingefügt werden, wobei gleichzeitig ein angemessener Gestaltungsspielraum gewährt wird.

6.3.2 Einfriedungen

Damit das Plangebiet sich gut in die Umgebung einpasst, soll das Plangebiet einerseits nach außen nicht durch zu hohe Einfriedungen oder Pflanzen sich abgrenzen, andererseits jedoch auch die notwendigen privaten und halböffentlichen Räume schaffen.

Zu den Verkehrsflächen, bzw. zur bestehenden Bebauung sind Einfriedungen zulässig. Sie sind jedoch in Höhe und Materialität beschränkt, so dass

keine massive Trennung entstehen. Insgesamt sind Stacheldraht, Maschendraht- und Drahtzäune nicht zulässig, damit das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Darüber hinaus sind Mauern und geschlossene Einfriedungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da das Gebiet offen und einladend gestaltet werden soll.

7 Umweltbelange

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Winzerkeller“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 3.059 m². Die nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt zulässige bebaubare Grundfläche von 22.000 m² wird in diesem Falle nicht überschritten.

Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen werden. Diesem wird durch den beigelegten Fachbeitrag zu Umweltbelangen und Umweltauswirkungen Rechnung, vom 24.06.2024 getragen. (siehe Anhang)

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,3 ha
Mischgebiet	2171 m ²
Verkehrsfläche	889 m ²

Offenburg, den 18.11.2025



Marco Steffens
Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 10
„Am Winzerkeller“
Offenburg-Fessenbach

Fachbeitrag zu
Umweltbelangen und Umweltauswirkungen

Fassung zur Satzung

Inhalt

1 Einleitung	3
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	3
2.1 Schutzgut Boden und Fläche	4
2.2 Schutzgut Wasser	4
2.3 Schutzgut Klima	4
2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
2.4.1 Tiere	5
2.4.2 Biotoptypen und Biotopverbund	6
2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)	6
2.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit)	7
2.7 Schutzgut Landschaft	7
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
3 Schutzgebiete	7
4 Artenschutzrechtliche Beurteilung	8
5 Umweltschaden	9
6 Artenschutzmaßnahmen und Festsetzungsvorschläge	9
7 Literatur	11

1 Einleitung

Die Stadt Offenburg plant im Ortsteil Fessenbach den Bebauungsplan „Am Winzerkeller“ aufzustellen. In diesem Bereich wird der alte Bebauungsplan „Im Ries“ ersetzt. Anlass des Aufstellungsverfahrens ist eine Nutzungsänderung im Bereich des Flurstücks 2685. Diese Fläche wird als Mischgebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 0,3 ha auf. Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nachstehender Abbildung 1 ist die Lage des geplanten Geltungsbereiches zu entnehmen.

Im vorliegenden Bericht werden die für das Aufstellungsverfahren relevanten Umweltbelange aufgeführt.



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (schwarze Strichlinie)

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

In der nachfolgenden Bestandsanalyse erfolgen Aussagen zu den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden des Flurstücks 2685 sind zu hohem Anteil versiegelt. Diese Bereiche sowie die ebenfalls versiegelten Straßenflächen weisen keine Bedeutung mehr in Bezug auf die einzelnen Bodenfunktionen auf. Die kleinflächigen Pflanzstreifen mit Gehölzen im Bereich des Flurstücks 2685 sind unversiegelte Flächen. Es ist von anthropogen überformten Böden auszugehen, denen eine geringe Bedeutung der Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Sonderstandort für naturnahe Vegetation zukommt. Der gesamte Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,3 ha auf.

Anmerkung zu Altlasten:

Das Altlastenkataster weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Eintragungen auf.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Bereich des Flurstücks 2685 wird die bestehende Grundflächenzahl beibehalten, sodass von keiner Änderung der bereits zulässigen Gesamtversiegelung auszugehen ist.

2.2 Schutzgut Wasser

Als hydrogeologische Einheit steht im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ortenau-Formation an. Über dieser haben sich Lösssedimente abgelagert. Diese Deckschicht weist eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeiten über Verlehmungs-horizonten auf. Der Ortenau-Formation ist eine sehr hohe Ergiebigkeit beizumessen (vgl. LGRB 2021).

Stehende oder fließende Gewässer kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Nutzungsänderung bestehen weiterhin hohe Versiegelungsgrade der Flächen. Die anfallenden Niederschlagsmengen werden nach derzeitigen Planungen der bestehenden Kanalisation zugeführt.

2.3 Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb bebauter Bereiche des Ortsteils Fessenbach. Die großräumige Hauptwindrichtung ist Südsüdost (LUBW 2021). Aufgrund der hohen Versiegelung des Bereiches ist trotz der einzelnen Baumbestände von einer Wärmeinsel auszugehen.

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 Ta-

gen/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 derzeit geplanten Aufstockung des südlichen Bestandsgebäudes (Flurstück 2685) und der Neugestaltung der Außenflächen werden einzelne Gehölze gerodet. In den textlichen Festsetzungen wird vorgeschrieben, dass auf dem Baugrundstück je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum stehen muss bzw. angepflanzt wird. Aufgrund des jungen Alters der Bäume bei der Pflanzung werden diese erst mittelfristig beschattende Effekte aufweisen, die die Wärmebelastungen mindern.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.4.1 Tiere

Für Aussagen zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Bereich des Flurstücks 2685 wurde nachstehende Habitatpotenzialanalyse erstellt.

Aufgrund der am 28.05.2021 festgestellten Habitatstrukturen (siehe Kapitel 2.4.2) kann ein Vorkommen von relevanten Arten der folgenden Artengruppen ausgeschlossen werden: Käfer, Amphibien, Reptilien, Fische und Rundmäuler, Libellen, Netzflügler, Spinnen, Krebse, Schnecken, Muscheln, Schmetterlinge und Säugetiere mit Ausnahme von Fledermäusen. Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für Vögel und Fledermäuse wird im Nachstehenden genauer geprüft, ob ein Vorkommen potentiell möglich ist:

Vögel

Die Einzelbäume im südlichen Bereich des Flurstücks 2685 bieten potenziellen Lebensraum für europäische Vogelarten. Aufgrund der Lage innerhalb Fessenbachs und der bestehen Störungen durch Lärm, Bewegung und Licht ist von überwiegend störungsunempfindlichen, ungefährdeten und weit verbreiteten Arten der Siedlungsbereiche auszugehen, wie z. B. Buchfink, Eichelhäher, Elster, Heckenbraunelle und Amsel. Höhlungen an Bäumen und bestehende Nester wurden nicht festgestellt. Am Mittelbau des Gebäudes im Bereich des Flurstücks 2685 wurden defekte Holzverkleidungen festgestellt. Eine Nutzung dieser Strukturen durch den Haussperling ist zwar als unwahrscheinlich zu werten, kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden (siehe Abbildung 2).

Fledermäuse

Der Mittelbau des Gebäudes im Bereich des Flurstücks 2685 weist im Übergangsbereich der Mauer zum Dach aufgrund einer defekten Holzverkleidung Strukturen eines potenziellen Tagesquartieres für Fledermäuse auf (siehe Abbildung 2). Weitere für Fledermäuse geeignete Strukturen wurden nicht festgestellt.



Abb. 2: Flurstück 2685 - potenzielles Tagesquartier für Fledermäuse / potenzieller Revierstandort des Haussperlings im mittleren Gebäudebereich (rot umrandet)

2.4.2 Biototypen und Biotopverbund

Eine Begehung des Gebietes wurde am 28.05.2021 durchgeführt. Ein Großteil des Flurstücks 2685 ist mit einem Gebäude bestanden (LUBW Nr. 60.10). Entlang der Randbereiche bestehen abschnittsweise kleine Grünflächen (LUBW Nr. 60.50), die als schmale, ca. 2 bis 4 m breite Pflanzstreifen ausgebildet und mit Sträuchern und Bäumen bewachsen sind (siehe Abbildung 3). Diese Gehölze weisen ein mittleres Bestandsalter auf. Neben z. B. Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) wurden teilweise auch nicht heimische Arten wie z. B. Serbische Fichten (*Picea omorika*) festgestellt. Des Weiteren sind Teilflächen des Flurstücks 2685 sowie die Straßen „In den Feldreben“, „Am Winzerkeller“ und die Winzerstraße befestigt (LUBW Nr. 60.20). Entlang der Straße „Am Winzerkeller“ erfolgte die Anlage einer zwischen ca. ein bis zwei Meter hohen Steinmauer. Die Steinzwischenräume wurden mit Zement verfüllt.

Das Plangebiet ist für den Biotopverbund trockener, mittlerer und feuchter Standorte nicht von Bedeutung (LUBW 2014).



Abb. 3: Kleine Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Prognose der Umweltauswirkungen

Auf dem Flurstück 2685 wird nach derzeitigen Planungen der nördliche Gebäudebereich erhalten. Der im Süden gelegene Flachbau wird ebenfalls erhalten und um eine Etage aufgestockt, der mittlere Flachbau soll abgerissen werden. Die Grünstreifen werden zu hohem Anteil in Anspruch genommen. Auf dem Baugrundstück wird je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gepflanzt.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Gebäude im Bereich des Flurstücks 2685 diente der Winzergenossenschaft Fesenbach. Der Betrieb wurde an diesen Standort bereits eingestellt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Der nördliche Gebäudebereich der Winzergenossenschaft wird nach derzeitigen Planungen erhalten, der mittlere Flachbau soll abgerissen und der südliche Flachbau um eine Etage aufgestockt werden. Neben einer neuen, gewerblichen Nutzung wird auch die Wohnnutzung ermöglicht.

2.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit)

Lärm und Luftschadstoffe

Das Gebäude wird gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen und einen Veranstaltungsraum aufweisen, von denen entsprechende Lärmemissionen ausgehen und auf die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) und reinen Wohngebiete (WR) einwirken.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die geplanten Nutzungen sind aus schalltechnischer Sicht am Standort realisierbar, sofern diese auf die Nachbarschaft Rücksicht nehmen. Dies beinhaltet z. B. eine Beschränkung der Anzahl an Veranstaltungen im Jahr und dass keine Veranstaltungen im Nachtzeitraum im Freien stattfinden sollten. Weitere Angaben sind den Planungshinweisen zum Schallschutz (Dröscher 2024) zu entnehmen.

Es ist von keiner erheblichen Zunahme der bestehenden Luftschadstoffbelastungen im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bebauter Bereiche des Ortsteils Fessenbach. Die Flächen sind bereits überwiegend durch Gebäude bestanden. Lediglich Teilabschnitte der Flurstückeränder sind mit schmalen Grünstreifen angelegt worden, die Bäume und Sträucher aufweisen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Innenentwicklung des Ortsteils Fessenbach. Im Bereich des Flurstücks 2685 wird nach derzeitigen Planungen der nördliche Gebäudebereich erhalten, der mittlere Flachbau abgerissen und der südliche Flachbau mit einer Etage aufgestockt.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf besonders schützenswerte Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Es sind keine Beeinträchtigungen von besonders schützenswerten Kultur- und Sachgütern zu erwarten. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme dennoch archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie nach Wasserrecht kommen nicht vor.

Da keine zusätzlichen Gebäude geplant und auch nicht durch den Bebauungsplan zulässig sind und die Änderungen an den Bestandsgebäuden sich an der umgebenden Bebauung orientieren, kommt es zu keinen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

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.

Im vorliegenden Fall besteht ein potenzielles Tagesquartier für Fledermäuse sowie ein potenzieller Brutstandort des Haussperlings im Bereich des mittleren Gebäudeteils (Flurstück 2685). Darüber hinaus ist im Bereich der bestehenden Gehölze von einem potenziellen Vorkommen von zweigbrütenden, ungefährdeten und weit verbreiteten Vogelarten auszugehen. Daher wird im Nachstehenden geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Arten eintreten.

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.

Fledermäuse

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans kann es im Zuge des nach den Planungen des Eigentümers vorgesehenen Abrisses des mittleren Gebäudeteils zu Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen, die eine zeitliche Beschränkung für Abrissarbeiten vorsehen, wird der Verbotstatbestand vermieden.

Im Geltungsbereich bestehen keine essenziellen Nahrungshabitate der Art. Es ist anzunehmen, dass die zukünftige Beleuchtung die bestehende Beleuchtungsintensität nicht überschreitet. Es kommt dann zu keiner erheblichen Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würde. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt nicht ein.

Es tritt ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ein, da ein potenzielles Tagesquartier von Fledermäusen im Rahmen des Vorhabens in Anspruch genommen wird. Als Ausgleich kann durch den Vorhabenträger die Installation von künstlichen Quartierhilfen im Umfeld erfolgen. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt unter Berücksichtigung dieser Maßnahme nicht ein.

Vögel

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

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

Aufgrund der Rodung von Bäumen und Sträuchern kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von zweigbrütenden und weit verbreiteten europäischen Vogelarten. Es ist anzunehmen, dass für diese Arten in der erreichbaren Umgebung ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung stehen und die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt ist. Des Weiteren tritt ein Verlust eines potenziellen Brutstandortes des Haussperlings am mittleren Gebäudebereich ein. Als Ausgleich kann durch den Vorhabenträger die Installation von Vogelkästen im Umfeld des Vorhabenbereiches durchgeführt werden. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt unter Berücksichtigung dieser Maßnahme nicht ein.

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

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 Umweltschadengesetzes zu berücksichtigen sind, sind im Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie sowie in Artikel 4 Absatz 2 und Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens 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 können Fledermäuse und Vögel durch Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein. Für diese Arten können durch den Vorhabenträger entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen

werden, sodass bei deren Anwendung eine Schädigung nach Umweltschadensgesetz nicht eintritt.

6 Artenschutzmaßnahmen und Festsetzungsvorschläge

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

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

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können auch andere Maßnahmen ergriffen werden, wenn diese die gleiche Wirkung haben.

Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten und die Rechtslage zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Dies ist in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannten geplanten Bauvorhaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, wenn folgende Maßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger umgesetzt werden:

Artenschutzmaßnahmen

Maßnahme 1

Die Abbrucharbeiten des mittleren Gebäudeteils erfolgen durch den Gebäudeeigentümer zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln nur im Zeitraum zwischen 01. November und 28. Februar.

Maßnahme 2

Gehölze dürfen zum Schutz von Vögeln nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt bzw. gerodet werden.

Maßnahme 3

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden durch den Gebäudeeigentümer drei Quartierhilfen (Flachkästen) für Fledermäuse und drei Nisthilfen für den Haussperling im Umfeld des Eingriffsbereiches installiert. Hierfür eignen sich z. B. auch Fassadenbereiche der Bestandsgebäude, die nicht von den Bauarbeiten betroffen sind.

Festsetzungsvorschläge für die Schutzgüter Boden, Klima, Mensch, Landschafts-/Stadtbild und Kultur- und Sachgüter

Festsetzung 1

Auf dem Grundstück 2685 ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrasen) zulässig.

Begründung:

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen wird eine Minderung von Funktionsverlusten des Bodens erzielt.

Festsetzung 2

Bei Carports sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung zu 100 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch 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. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Begründung

Die Dachbegrünungen dienen der Minderung von Wärmebelastungen.

Festsetzung 3

Im Geltungsbereich ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Begründung

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.

Maßnahmenempfehlung:

Zum Schutz von Insekten sollten die Lampen der Außenbeleuchtung mit Leuchtmitteln ausgestattet werden, die keine insektenanlockende Wirkung aufweisen. Daher sollten nur LED Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3000 Kelvin (warmweiß) verwendet werden. Die Lampen sollten so konstruiert sein, dass kein Streulicht entsteht.

7 Literatur

Dröscher, F. (2024): Offenburg-Fessenbach: Bebauungsplan „Am Winzerkeller“ – Planungshinweise zum Schallschutz.

LGRB 2021 (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2021): Kartenviewer. Hydrogeologische Einheiten. <https://maps.lgrb-bw.de/> (zuletzt aufgerufen am 11.06.2021)

LRA (Landratsamt Ortenaukreis) (2013): Altlastenkataster.

LUBW (Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) (2014): Fachplan landesweiter Biotopverbund. Karlsruhe.

LUBW, LGL (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg) (2021): Daten- und Kartendienst der LUBW. <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> (zuletzt aufgerufen am 11.06.2021)

Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e. V. (2020): Klimafolgen Online. Gemeinschaftsprodukt des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung e. V. und der Wetter-Online Meteorologische Dienstleistungen GmbH. <http://www.klimafolgenonline.com/> (zuletzt aufgerufen am 24.08.2020)

Pläne und Abbildungen

Grundlage Abbildung 1:

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg: www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Geofachdaten © Landesverwaltung Baden-Württemberg