

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Rammersweier als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Rammersweier der Vorbergzone zuzuordnen.

Im Westen und Südwesten grenzt direkt an die Ortslage von Rammersweier das Landschaftsschutzgebiet 'Offenburger Vorbergzone', im Osten liegt das Landschaftsschutzgebiet 'Brandeck' und im Nordosten das Naturschutzgebiet 'Talebuckel'. Der Freiraum zwischen der Ortslage Rammersweier und den Siedlungsbereichen der Kernstadt ist durch eine Regionale Grünzäsur gesichert. Durch die vorab genannten Ausweisungen ist eine Siedlungserweiterung – nicht zuletzt auch wegen der topografischen Situation – nur sehr eingeschränkt möglich.

2004 zählte Rammersweier 2.540 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 3.330 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht die städtische Kindertagesstätte mit 90 Plätzen zur Verfügung. In der Kindertagesstätte werden zudem 16 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten.

Die bestehenden Kindereinrichtungen sind derzeit gut belegt. Nach den Ergebnissen der demografischen Untersuchung ist für den Prognosezeitraum bis 2020 der Erhalt einer wirtschaftlich tragfähigen Kindereinrichtung in Rammersweier gesichert.

Weiterhin besteht in Rammersweier eine Grundschule, hinsichtlich der Hauptschule ist Rammersweier dem Bezirk der Hauptschule Zell-Weierbach zugeordnet.

2 Allgemeine Konzeption

Die Siedlungserweiterungen in den Ortschaften der Vorbergzone haben in der Vergangenheit teilweise bereits zu einem bandartigen Zusammenschluss der Siedlungsflächen geführt. Die noch verbleibenden Zäsuren müssen daher gewahrt werden und sind teilweise auch durch die Ausweisung der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sowie der Landschaftsschutzgebiete gesichert. Aus planerischer Sicht sollten in den Ortschaften der Vorbergzone daher nur noch geringfügige Erweiterungen erfolgen, der Schwerpunkt sollte hier auf der Sicherung und Entwicklung des Bestandes und der Innenentwicklung liegen.

In Rammersweier steht als Baulandreserve noch die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche 'Schleichgässchen' zur Verfügung, für die auch bereits Vorentwurfsplanungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorliegen. Die Flächenausweisung für den 1. und 2. Bauabschnitt wird im Vorentwurf beibehalten (Fläche 1.7.1). Aufgrund der problematischen verkehrlichen Erschließung und der landschaftsplanerischen Bewertung als 'Konfliktgebiet' wird auf den Teilbereich des 3. Bauabschnitts verzichtet.

Weiterhin sind im derzeit gültigen FNP die Flächen 1.7.2 'Schellenberg' und 1.7.3 'Sommerhalde' als Wohnbauflächen enthalten. Aufgrund ihrer Topografie in starker Hanglage, den in diesen Bereichen vorhandenen Biotopstrukturen sowie den befürchteten Einwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden sie bisher nicht umgesetzt. Dementsprechend wurden sie auch aus Sicht der Landschaftsplanung als 'Konfliktgebiet' eingestuft. Während der Ortschaftsrat der Herausnahme der größeren Fläche 1.7.3 / Sommerhalde im Laufe des Fortschreibungsverfahrens zum FNP zugestimmt hat, soll die kleinere Abrundungsfläche 1.7.2 / Schellenberg weiter im Flächennutzungsplan verbleiben.

3 Flächenausweisungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die noch vorhandenen Baulandreserven und Flächenausweisungen, die im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Für diejenigen Flächen, die einer Bewertung aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht unterzogen wurden, sind nachfolgend die verschiedenen Gesichtspunkte der Bewertung in einzelnen Flächensteckbriefen dargestellt. Die Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht wurde in den FNP zusammenfassend übernommen, die ausführliche Bewertung kann im Landschaftsplan nachvollzogen werden.

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP – Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)				keine Reserve in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten						
1.7.1 a	W	FNP	Schleichgässchen BA 1 + 2	4,56	135	orange	gelb		4,56	135
1.7.4	G	FNP	GE Rammersweier	5,5	--	--	--		5,5	--
Zwischensumme FNP – Reserve									135	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									135	

- * grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet
A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Flächendaten						LP – Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.7.1 b ¹	W	FNP	Schleichgässchen BA 3 Ost	1,01	36	orange	gelb	entfällt	--	0
1.7.2	W	FNP	Schellenberg	0,81	11	orange	gelb		0,81	11
1.7.3 ²	W	FNP	Sommerhalde	1,88	26	orange	orange	entfällt	--	0
Summe aufgenommener Flächen aus b)									11	

- * grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet
A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1 1.7.1.b entfällt aus Gründen des Landschaftsschutzes und Problemen der verkehrlichen Anbindung
2 1.7.3 entfällt aus Gründen des Landschaftsschutzes (mit Einverständnis des OR)

Schleichgässchen

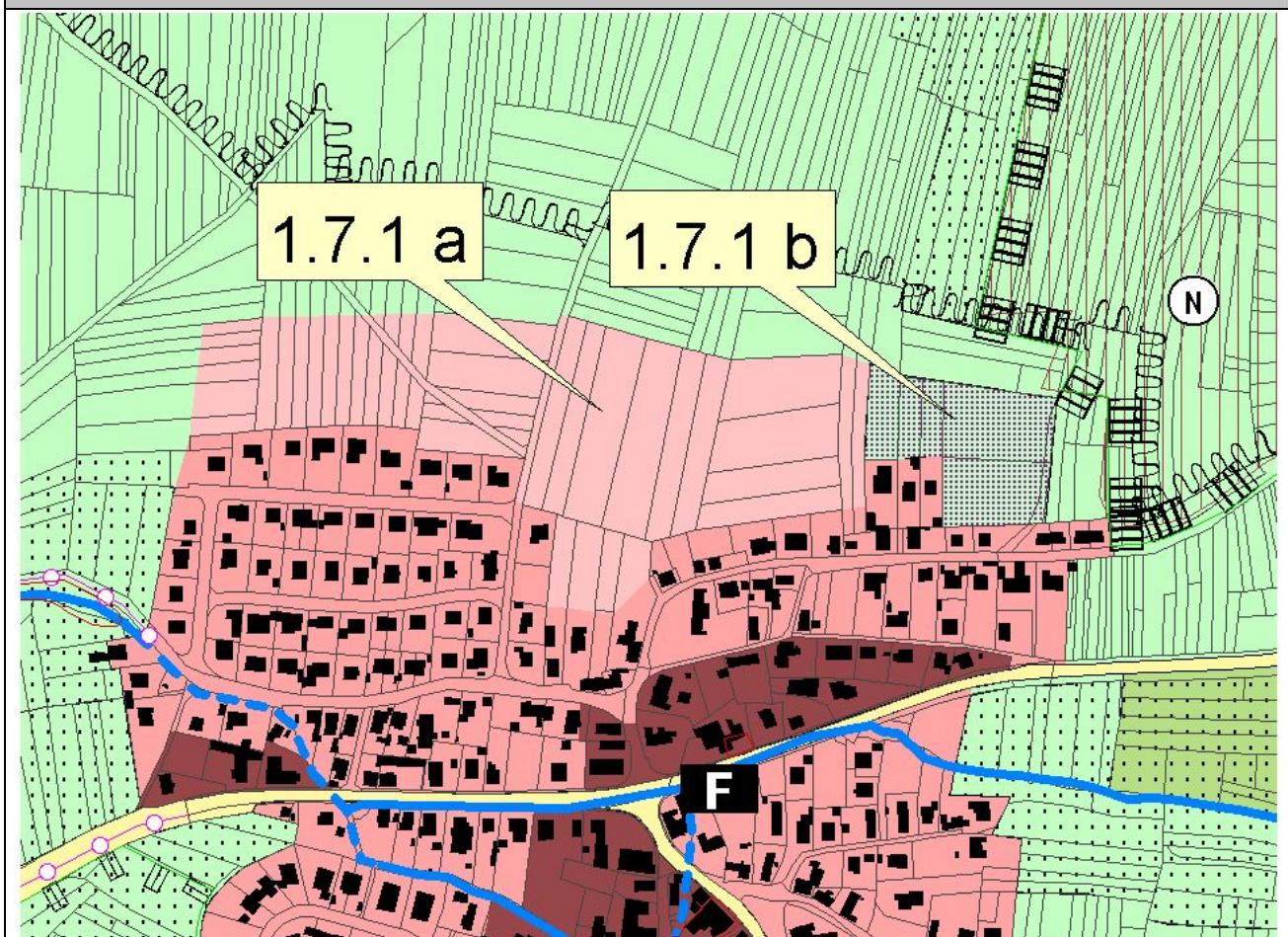
Nr. 1.7.1 a + b

Stadt Offenburg / Rammersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1.7.1a: 4,56 ha 1.7.1b: 1,01 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	1.7.1a: gemäß Baulandmodell ca. 135 WE (BA 1 + 2) 1.7.1b: entfällt, keine WE
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	1.7.1a: geplante Wohnbaufläche 1.7.1b: Landwirtschaftsfläche (Flächenreduzierung)
Planstand	FNP-Reserve, für den Bereich 1.7.1.a Bebauungsplan im Verfahren (in zwei Bauabschnitten)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Schleichgässchen

Nr. 1.7.1 a + b

Stadt Offenburg / Rammersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung, im Westen angrenzend Grünzäsur zur Kernstadt Offenburg	
Fachplanungen	im Osten angrenzend NSG 'Talebuckel' und FFH-Gebiet	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an das bestehende Ortsstraßennetz, hinsichtlich BA 3 Anbindung über bestehendes Straßennetz aufgrund der beengten Verhältnisse problematisch; schlechte ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	Die westlichen Bereiche der Fläche sind als 1. und 2. Bau-Abschnitt Bestandteil des laufenden B-Plan-Verfahrens. Der östlichste Teilbereich in einer Größenordnung von rd. 1 ha war bisher als 3. BA vorgesehen.	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung vom Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen 600 – 850 m, Querung der K 5369 / Durbacher Straße erforderlich: entsprechende Querungshilfen vorsehen	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Hinsichtlich der natürlichen Gegebenheiten (Topografie, Bachlauf) und der regionalplanerischen Restriktionen (Grünzug, Grünzäsur) bleibt die Siedlungserweiterung nach Norden als einzig mögliche Entwicklungsrichtung. Während die Bauabschnitte 1 + 2 bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes weniger problematisch sind, ist der 3. Bauabschnitt aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Inanspruchnahme hochwertiger Biotopstrukturen kritisch einzustufen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Schleichgässchen

Nr. 1.7.1 a + b

Stadt Offenburg / Rammersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf den östlichen Teil (3. BA) zum Schutz der hochwertigen Streuobstwiesen sowie als Puffer zum FFH- und Naturschutzgebiet - Flächen, die im Westen innerhalb der Grünzäsur liegen, aus der Planung herausnehmen bzw. den Übergangsbereich zur Grünzäsur besonders ausgestalten und eine klare Abrundung und Eingrünung schaffen - aufgelockerte Bebauungsstruktur (Abstand zwischen Häusern > Haushöhe) mit Schneisen in Nord-Süd-Richtung, um Durchlüftung in angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten - Erhalt der Einzelbäume entlang der Feldwege - Erhalt und attraktive Ausgestaltung der Wegeverbindungen in die freie Landschaft <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme der (Streu-)Obstbestände und des Grünlands sowie aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und die für die Erholungsnutzung hochwertigen Bereiche. 	
Gesamtbewertung	<p>Durch die Erschließung der beiden ersten Bauabschnitte der Wohnbaufläche im 'Schleichgässchen' kann der Erweiterungsbedarf in Rammersweier ausreichend gedeckt werden. Die beiden ersten Bauabschnitte sind als Fläche 1.7.1a in der Baulandreserve erfasst.</p> <p>Aufgrund der problematischen verkehrlichen Erschließung sowie der Inanspruchnahme hochwertiger Biotopstrukturen wird auf den ursprünglich vorgesehenen 3. Bauabschnitt (Fläche 1.7.1b) der Flächenausweisung verzichtet. Damit wird auch ausreichender Puffer zum östlich angrenzenden Naturschutz- und FFH-Gebiet eingehalten.</p>	<p>Rangfolge:</p> <p>1.7.1a in der Bauland- reserve erfasst</p>

Schellenberg

Nr. 1.7.2

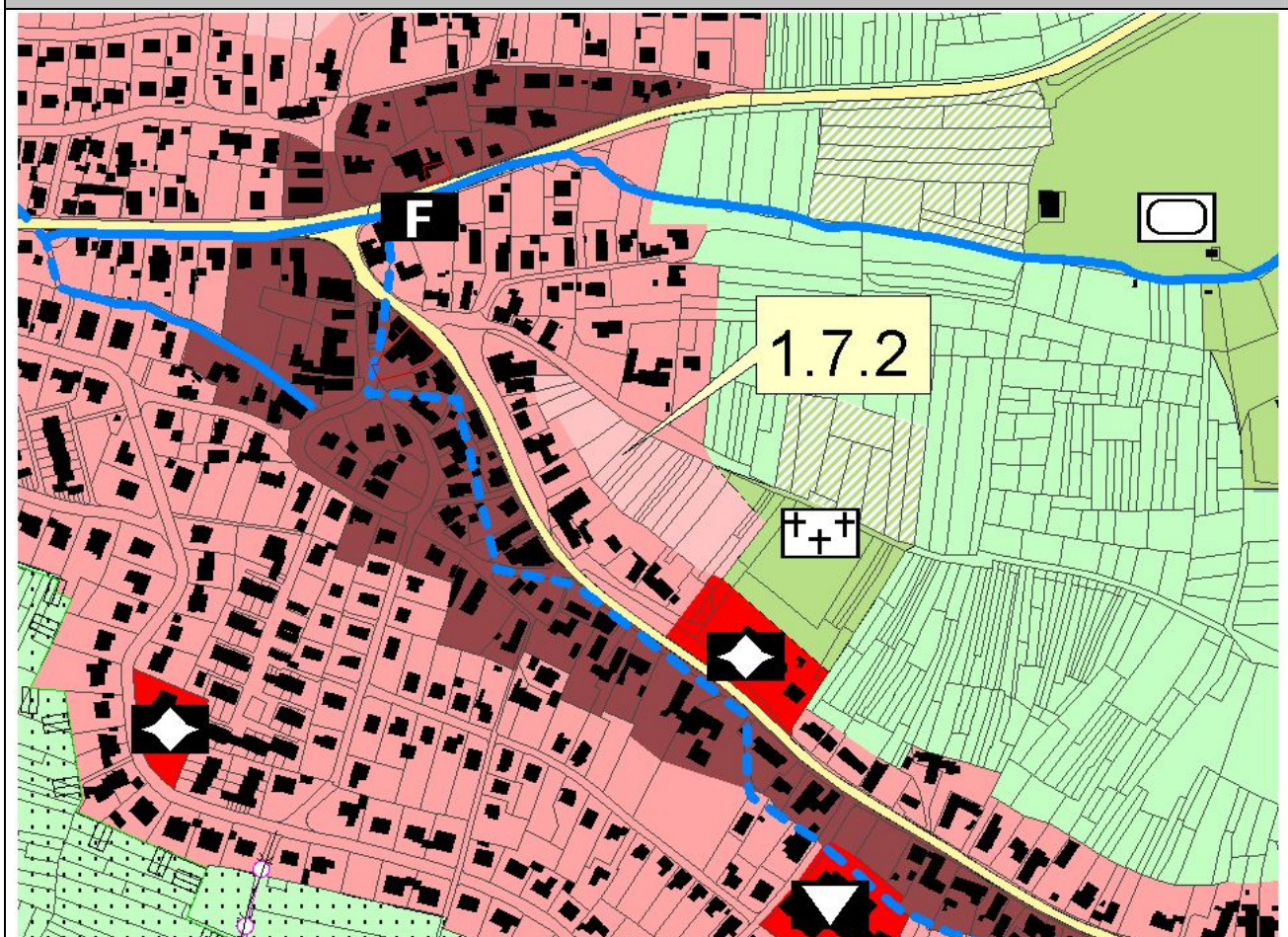
Stadt Offenburg / Rammersweier

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,81 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	gemäß Baulandmodell ca. 11 WE
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	Wohnbaufläche (Flächenausweisung wird beibehalten)
Planstand	FNP-Reserve (Bebauungsvorschläge 1998)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Schellenberg

Nr. 1.7.2

Stadt Offenburg / Rammersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Schellenberggasse, dadurch Eingriff in diesen als erhaltenswertes Biotop einzustufenden Hohlweg	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße; nach den Bebauungsvorschlägen 1998 sollte nur der untere Hangbereich für eine Bebauung vorgesehen werden	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 300 – 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft, Friedhof	
Ortsbild / Landschaftsbild	starke Beeinträchtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in den ansteigenden, stark hängigen Bereichen nördlich der Weinstraße mit den ausgedehnten Streuobstbereichen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Schellenberg

Nr. 1.7.2

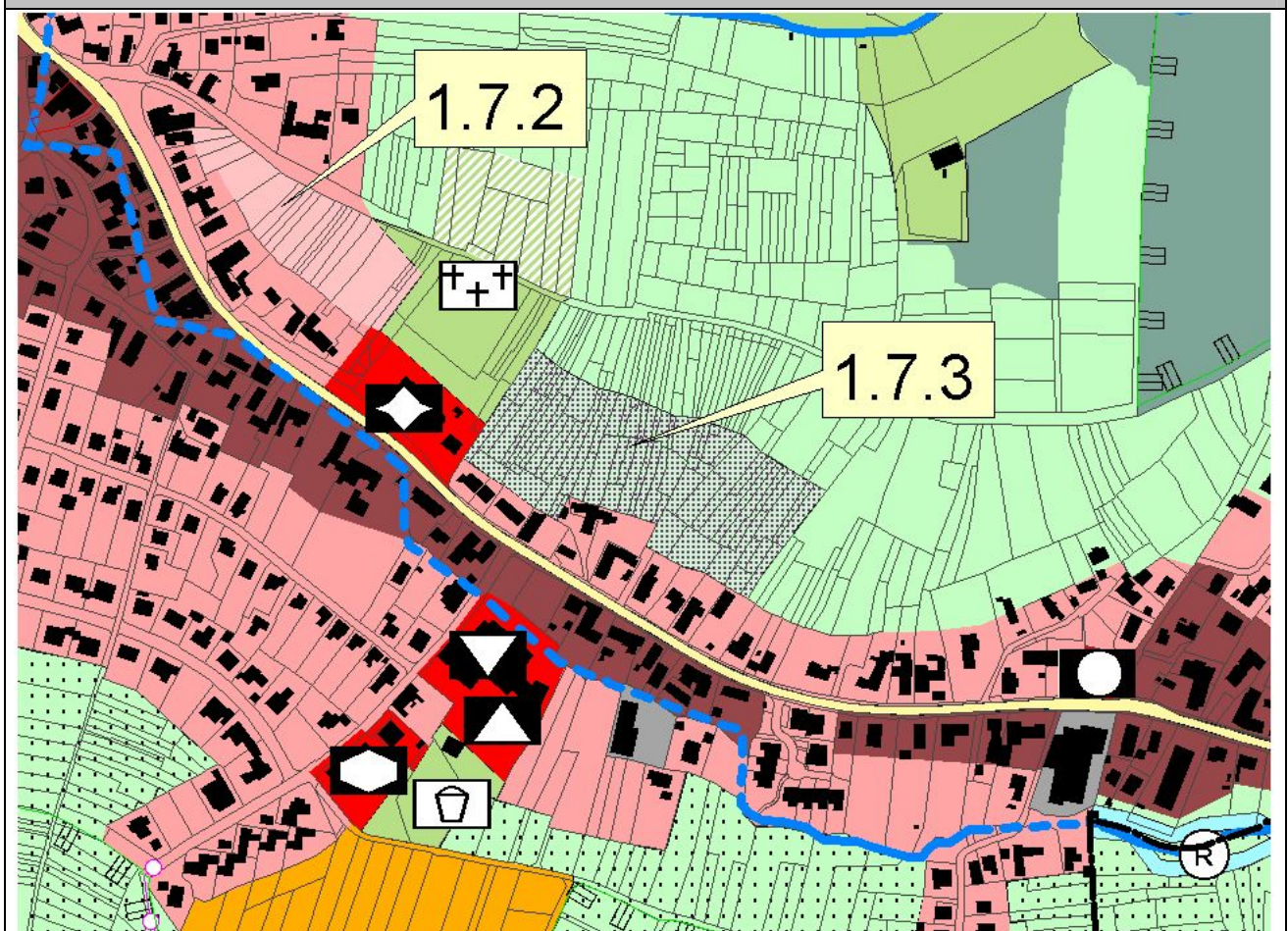
Stadt Offenburg / Rammersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach Osten ist der Übergang zu dem Friedhof harmonisch auszugestalten - aufgelockerte Bebauung zur Durchlüftung der westlich angrenzenden Bebauung (Abstand zwischen den Häusern > Haushöhen), keine offenen Kamine - Erhalt eines möglichst hohen Anteils des Streuobstbestandes <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme der (Streu-)Obstbestände und des Grünlands sowie aus den Eingriffen in das Landschaftsbild. 	
Gesamtbewertung	<p>Die Erschließung kann nur über die Schellenberggasse erfolgen, was aufgrund der vorhandenen Topografie sehr aufwändig ist. Die Schellenbergstraße in ihrer Ausprägung als Hohlweg mit entsprechendem Böschungsbewuchs erfüllt die Schutz-Kriterien nach § 32 NatSchG. Durch die starke Hanglage ist davon auszugehen, dass eine Bebauung dieses Bereichs das Orts- und Landschaftsbild deutlich verändert.</p> <p>Aufgrund der aufgezeigten Problematik wurde nach Beratung durch den Planungsausschuss der Stadt Offenburg im Dezember 2001 die Neuauftellung des B-Plans 'Schellenberg' auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Bebauungsvorschläge nicht mehr weiter verfolgt, zumal sich eine freiwillige Umlegung nicht durchführen ließ.</p> <p>Diese Kriterien werden auch in Zukunft eine Erschließung dieses Bereiches erschweren, weshalb aus fachlicher Sicht eine Herausnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan empfehlenswert wäre. Auf Grund des Entwicklungsziels des Ortschaftsrats und auf Grund der vorgebrachten Bürgeranregungen, in Rammersweier über das Baugebiet Schleichgässchen hinaus weitere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, soll die Fläche 1.7.2 jedoch im Flächennutzungsplan beibehalten werden</p> <p>Auf die kritischen Punkte der landschaftlichen Einbindung und einer möglichst verträglichen Erschließung ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung besonderes Augenmerk zu legen.</p>	<p>Rang- folge:</p> <p>III</p>

Nr. 1.7.3

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,88 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II), entspricht ca. 26 WE;
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	Landwirtschaft (Herausnahme der Fläche)
Planstand	FNP-Reserve

M 1: 5.000



Sommerhalde

Nr. 1.7.3

Stadt Offenburg / Rammersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Weinstraße	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße;	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 300 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft (Rebflächen), Friedhof	
Ortsbild / Landschaftsbild	starke Beeinträchtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in den ansteigenden, stark hängigen Bereichen nördlich der Weinstraße mit den ausgedehnten Streuobst- und Weinbergbereichen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Sommerhalde

Nr. 1.7.3

Stadt Offenburg / Rammersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach Westen ist der Übergang zu dem Friedhof harmonisch auszugestalten - aufgelockerte Bebauung zur Durchlüftung der westlich angrenzenden Bebauung (Abstand zwischen den Häusern > Haushöhen), keine offenen Kamine - Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild durch Eingrünung und Strukturierung des Gebietes - harmonische Ausgestaltung des Übergangs zur freien Landschaft - Vermeidung von Eingriffen in die sehr hochwertigen Biotopstrukturen <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme (sehr) hochwertiger Biotopstrukturen sowie der Eingriffe in das Landschaftsbild. 	
Gesamtbewertung	<p>Aufgrund der vorhandenen Topografie, die zum einen die Erschließung erschwert und zum anderen eine starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bedeutet, wird die Herausnahme der Flächenausweisung aus dem FNP und damit der Verzicht auf eine Bebauung dieses Hangbereiches empfohlen.</p> <p>Durch die Erschließung des Wohnbaufläche 'Schleichgässchen' (1.7.1) kann der Erweiterungsbedarf in Rammersweier ausreichend gedeckt werden.</p>	<p>Rangfolge: entfällt</p>