

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Zell-Weierbach als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.
Naturräumlich ist Zell-Weierbach der Vorbergzone zuzuordnen.

Im Westen, Süden und Norden ist die Ortslage von Zell-Weierbach vom Landschaftsschutzgebiet 'Offenburger Vorbergzone' umschlossen. Im Osten grenzt, mit einigem Abstand von den Siedlungsflächen, das Landschaftsschutzgebiet 'Brandeck' an. Die nördlichen, östlichen und südlichen Bereiche sind darüber hinaus Bestandteil des Regionalen Grünzuges, so dass eine Siedlungserweiterung – nicht zuletzt auch wegen der topografischen Situation – nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist.

2004 zählte Zell-Weierbach 3.398 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 3.256 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Zell-Weierbach die städtische Kindertageseinrichtung mit 92 Plätzen und der katholische Kindergarten mit 32 Plätzen zur Verfügung. In der Kindertagesstätte werden zudem 17 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten. Die bestehenden Kindereinrichtungen weisen derzeit eine gute Belegung auf.

In Zell-Weierbach besteht eine Grund- und Hauptschule. Die Hauptschule wird zudem von Schülern aus Rammersweier und Fessenbach besucht.

2 Allgemeine Konzeption

Siedlungserweiterungen in den Ortschaften der Vorbergzone sind durch die festgesetzten Landschaftsschutzgebiete, den im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug und der ausgewiesenen Regionalen Grünzäsur sowie die vorhandene Topografie stark eingeschränkt.

Aus planerischer Sicht können in den Ortschaften der Vorbergzone nur noch geringfügige Erweiterungen erfolgen, der Schwerpunkt sollte hier auf der Sicherung des Bestandes und der Innenentwicklung liegen.

In Zell-Weierbach steht als Baulandreserve noch das Baugebiet 'Lerchenberg' (Fläche 1.11.1) zur Verfügung, das teilweise bereits bebaut ist. Innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen ergibt sich eine geringfügige Abrundungsmöglichkeit im Bereich der Schule durch die Umwidmung dort ausgewiesener Gemeinbedarfsflächen zu Wohnbauflächen (Fläche 1.11.4). Weiterhin werden die Flächen 1.11.3 / Auf dem Rain und 1.11.6 / Bereich Turnhalle Riedle als Abrundungen an bereits bestehenden, derzeit einseitig bebauten Straßen in die Planung aufgenommen.

Mit der Flächenausweisung 1.11.2 'Am Sportplatz' soll im Zusammenhang mit der Schule und dem geplanten Neubau der Turnhalle (am jetzigen Standort) die Möglichkeit geschaffen werden, hier eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu erstellen.

Der Erhalt der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ist angesichts einer Bevölkerungszahl von rd. 3.200 Einwohnern auch bei einem leichten Rückgang der Bevölkerung nach den Ergebnissen der demografischen Untersuchung gesichert.

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)										
1.11.1	W	B-Plan	Lerchenberg	--	23	--		I	--	23
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									23	
Zwischensumme FNP - Reserve				keine FNP-Reserven						
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									23	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.11.2	Gb	Antrag	Am Sportplatz	0,70	--	orange	gelb	--	0,70	--
1.11.3 ¹	W	Antrag	Abrundung Auf dem Rain	0,42	7	gelb	gelb	III	0,42	7
1.11.4	W	Antrag	Abrundung a.d. Schule	0,18	3	--	--	I	0,18	3
1.11.5 ²	W	Antrag	Fuchsgasse	0,25	4	orange	grün	--	--	--
1.11.6	W	Antrag	Bereich Turnhalle Riedle	0,18	3	--	--	II	0,18	3
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									13	

- * 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 1.11.3 wird auf Grundlage der Landschaftsbildanalyse aufgenommen; Entscheidung des LRA Ortenaukreis bzgl. des Eingriffs in das LSG steht noch aus, zudem Eingriff in den Regionalen Grünzug
2 1.11.5 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen

Am Sportplatz

Nr. 1.11.2

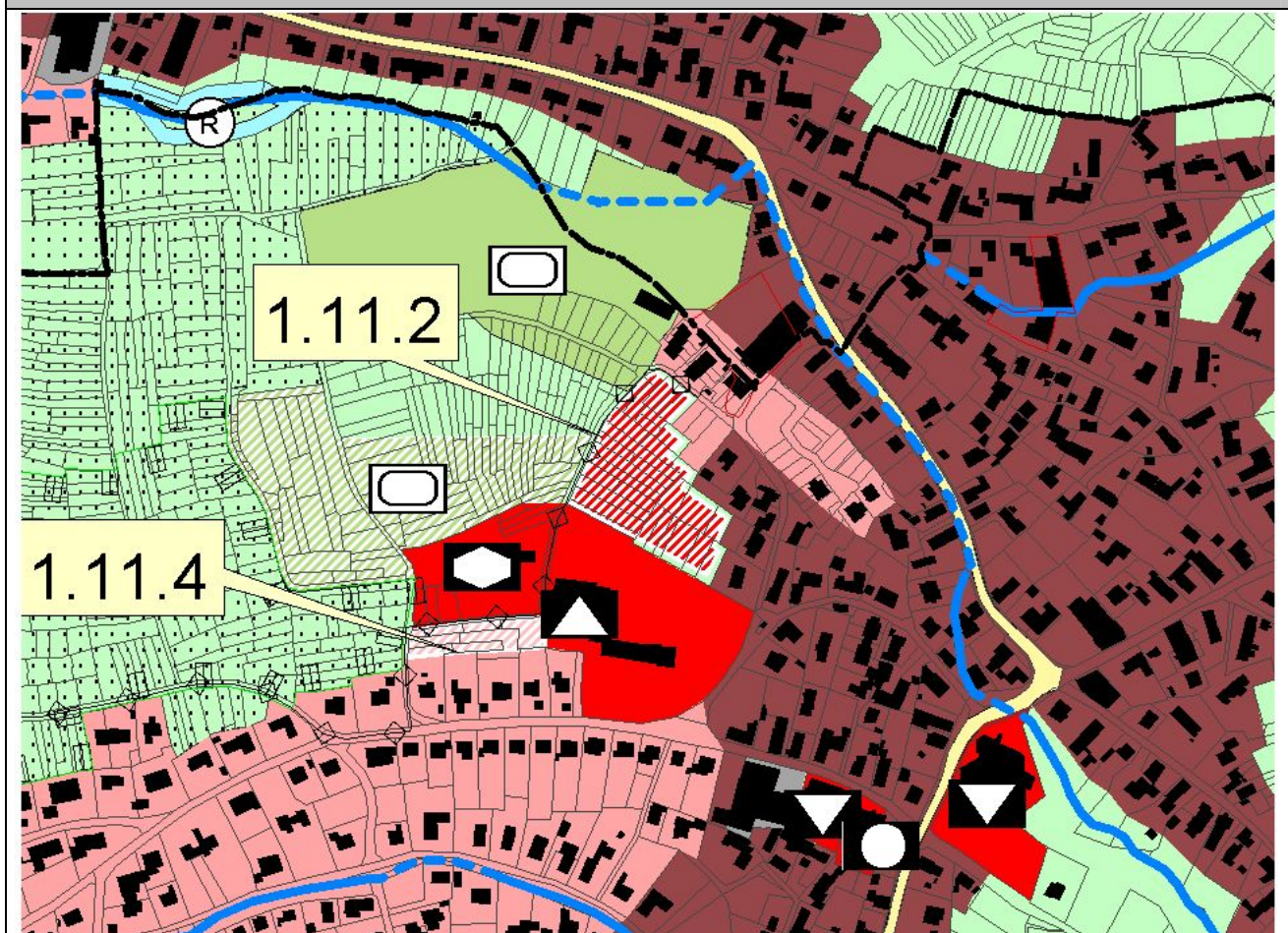
Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,70 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Gemeinbedarfsfläche für Parkplätze Schule / Turnhalle
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Am Sportplatz

Nr. 1.11.2

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	grenzt an Regionalen Grünzug	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an das Ortsstraßennetz über die Straße Winkel / Kindergartenweg, gegebenenfalls über das Schulgelände	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft, Gemeinbedarf (Schule, Kiga), Grünfläche (Sportanlagen)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Lückenschluss zwischen Sportplatz, Kindergarten und Schule; Durchgrünung der Parkplatzflächen wünschenswert	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Erhalt eines möglichst großen Teils der Streuobst- und hochwertigen Grünlandbestände - harmonische Einbindung der Turnhalle in den Raum, evtl. Höhenbegrenzung und (Fassaden-/ Dach-)Begrünung festsetzen. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in hochwertige und sehr hochwertige Streuobstbestände, und Grünland mittlerer und sehr hoher Bedeutung sowie den Eingriffen in Böden sehr hoher Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung.	

Am Sportplatz

Nr. 1.11.2

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Gesamtbewertung	<p>Nördlich der Schule mit Turnhalle soll die Errichtung eines Parkplatzes für die bestehenden öffentlichen Einrichtungen ermöglicht werden. Die erforderliche Größe bzw. der Flächenbedarf stehen noch nicht genau fest, vorsorglich wird jedoch die Fläche 1.11.3 als Standort in die Flächennutzungsplanung aufgenommen.</p> <p>Die Fläche kann aus planerischer Sicht nur für die vorgesehene Nutzung Gemeinbedarf / Parkplatz befürwortet werden, unter der Voraussetzung der Begrünung der Stellplatzflächen und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, um eine größtmögliche Einbindung der Nutzung in den Landschaftsraum zu erreichen. Eine eventuelle bauliche Nutzung wird abgelehnt.</p>	<p>Rangfolge: --</p>
------------------------	---	---------------------------------

Abrundung Auf dem Rain

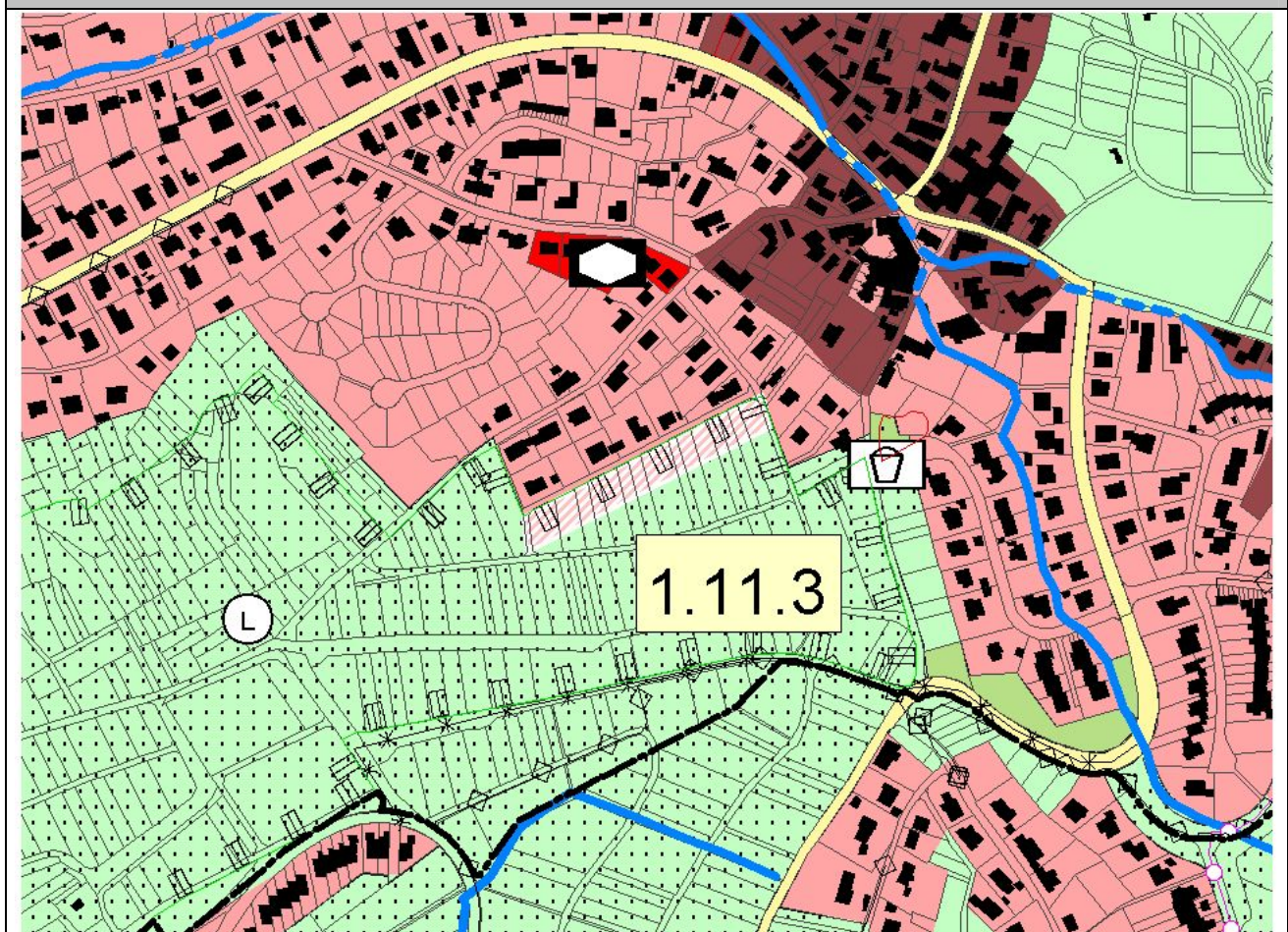
Nr. 1.11.3

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,42 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha gemäß Dichtezone II entspricht ca. 7 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Abrundung Auf dem Rain

Nr. 1.11.3

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Regionaler Grünzug	
Fachplanungen	LSG 'Offenburger Vorbergzone'	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang der bestehenden, bisher nur einseitig bebauten Straße 'Auf dem Rain'	
Abschnittsbildung	wg. geringer Flächengröße nicht vorgesehen	
Belastungen	Die Fläche wird derzeit intensiv als Rebland genutzt, dadurch ergeben sich Anhaltspunkte für Schadstoffkontaminationen. Hinsichtlich der vorgesehenen Wohnbebauung ist mit Emissionen aus dem Spritzmitteleinsatz auf angrenzenden Rebflächen zu rechnen (Spritzmittelabdrift). Entsprechende Schutzabstände sind im Zuge der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und Infrastruktureinrichtungen ca. 400 – 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft (Rebflächen)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Das Gelände steigt von der bestehenden Straße 'Auf dem Rain' an. Bei einer Bebauung müsste in diese Hangkante eingegriffen werden. Die vom Büro HHP zwischenzeitlich erarbeitete Landschaftsbildanalyse mit Fotosimulation zeigt, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Bebauung entstehen würde.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung des Gebietes und Integration in die Landschaft - keine blockartige Bebauung, gute Durchlüftung nachfolgender Gebiete durch entsprechende Gebäudestellung gewährleisten - klären der naturschutzrechtlichen Lage (Lage innerhalb des LSG, Befreiung erforderlich) <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und in den Boden mit sehr hoher Bedeutung für die Landwirtschaft. 	

Abrundung Auf dem Rain

Nr. 1.11.3

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Gesamtbewertung	<p>Die Abrundung an der Straße 'Auf dem Rain' war bereits 1997 Gegenstand einer Beratung im Gemeinderat der Stadt Offenburg. Sie wurde damals knapp abgelehnt. Im laufenden Verfahren zur Fortschreibung des FNP wurden von der Öffentlichkeit und vom Ortschaftsrat Zell-Weierbach erneut angeregt, die Fläche in den FNP aufzunehmen.</p> <p>Für eine Bebauung spricht die vorhandene, nur einseitig bebaute Straße. In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde vom Büro HHP eine detaillierte Landschaftsbildanalyse bearbeitet, die zusammengefasst zu folgenden Wertungen kommt:</p> <p>"Der Bereich Auf dem Rain zeigt durch die Reblandnutzung ein für die Vorbergzone charakteristisches Landschaftsbild auf. Eine systematische Bewertung des Eingriffs zeigt ein geringes – mittleres Risiko für das Landschaftsbild auf. Durch eine Bebauung des Bereiches ergibt sich die Chance den Ortsrand dauerhaft und eindeutig auszugestalten und dadurch auch die Fehler der Vergangenheit etwas zu bereinigen."</p> <p>Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des festgesetzten LSG in diesem Bereich eine Aufnahme der Fläche ohne Zustimmung des Landratsamtes nicht möglich ist. Eine abschließende Stellungnahme des LRA liegt derzeit noch nicht vor. Mit dem Landratsamt wird die Frage vor der Beschlussfassung am 01.04.2009 noch geklärt.</p>	<p>Rangfolge:</p> <p>III</p>
------------------------	--	--

Abrundung an der Schule

Nr. 1.11.4

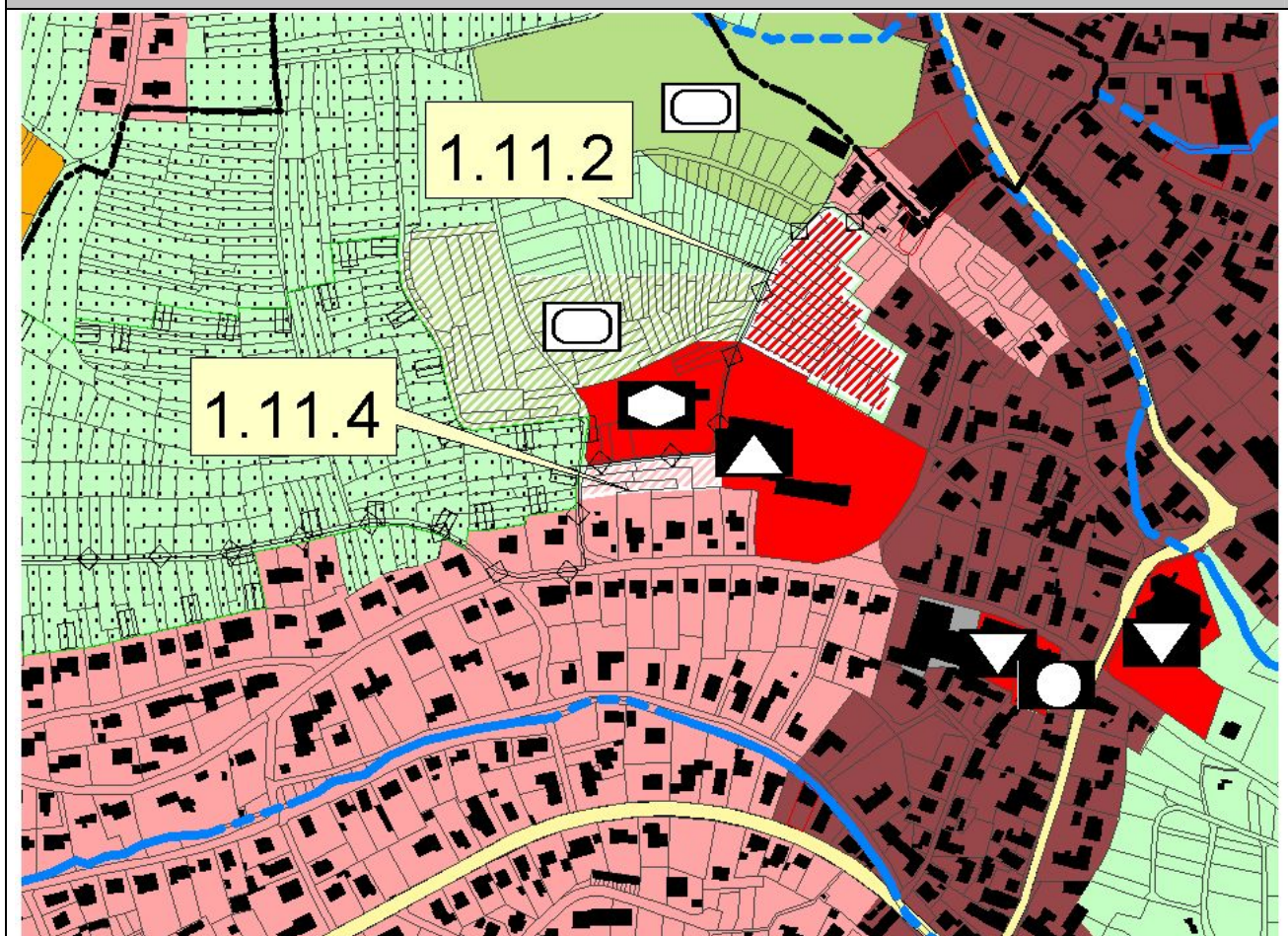
Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,18 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone I) ca. 3 WE
Bisher im FNP	Gemeinbedarfsfläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Abrundung an der Schule

Nr. 1.11.4

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang des bestehenden Weges; insgesamt sind die Wegeverhältnisse in diesem Bereich etwas beengt, eine Verbesserung der Erschließungssituation auch für den Kindergarten sollte in diesem Zusammenhang angestrebt werden	
Abschnittsbildung	wg. geringer Flächengröße nicht vorgesehen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern ca. 300 m, Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindergarten)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche war bisher bereits für bauliche (Gemeinbedarfs)Nutzungen vorgesehen. mit der Umwidmung für Wohnen wird eine innerörtlich gelegene Fläche umgenutzt. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entsteht dadurch nicht	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Da sich durch die Umwidmung von Gemeinbedarf in Wohnen keine wesentliche Nutzungsänderung ergibt, wurde eine Bewertung hinsichtl. der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen.	
Empfohlene Maßnahmen	entfällt	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ermöglicht die Nutzung einer innerörtlichen Fläche für Wohnen. Sie wird in den FNP aufgenommen.	Rangfolge I

Bereich Turnhalle Riedle

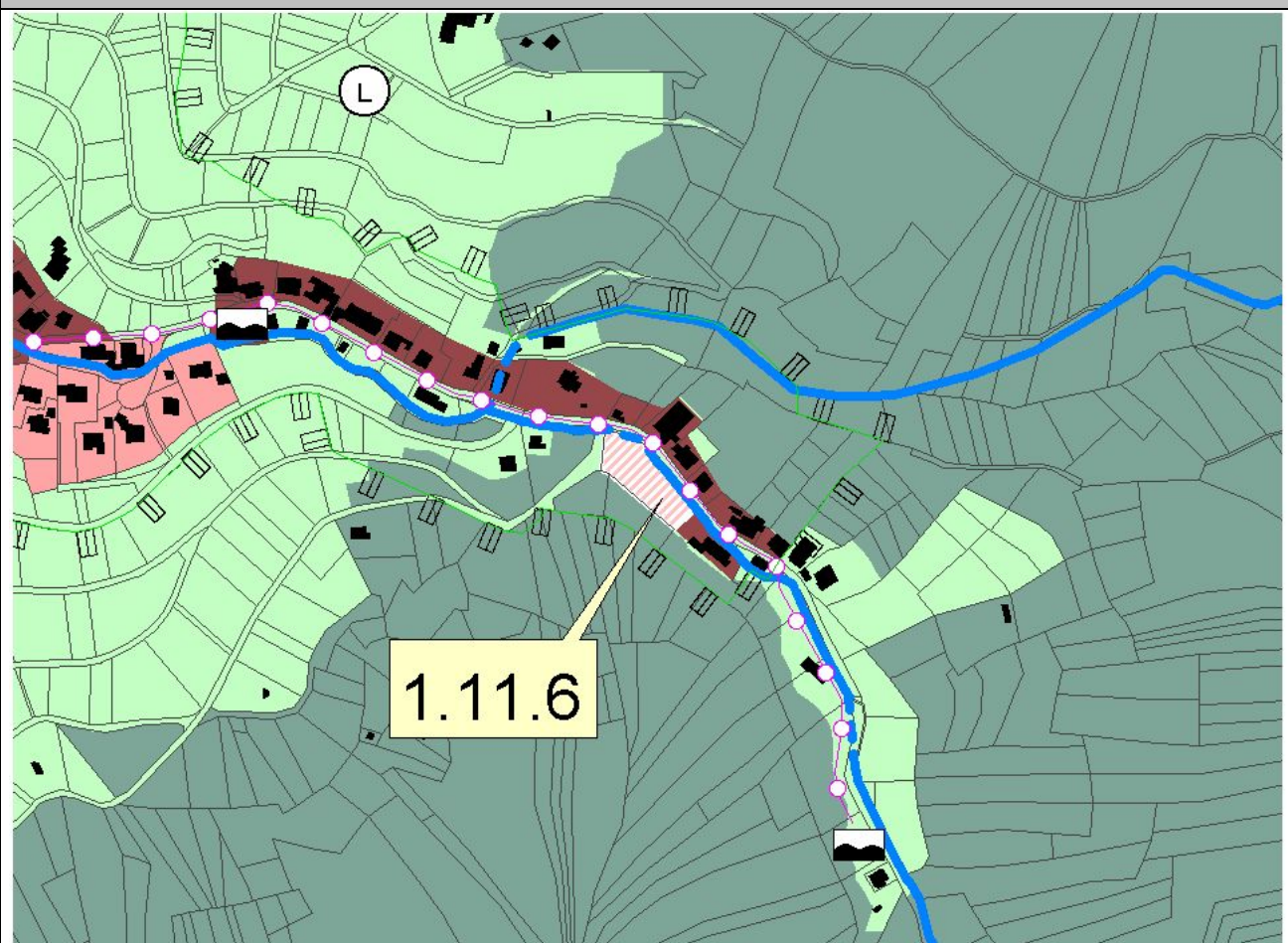
Nr. 1.11.6

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,18 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha gemäß Dichtezone II entspricht ca. 3 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Bereich Turnhalle Riedle

Nr. 1.11.6

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Keine Restriktionen betroffen	
Fachplanungen	Nicht betroffen (Grenze LSG in ca. 21 m Entfernung)	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Erschließung über den Talweg, der auch die in diesem Bereich bereits bestehende Bebauung erschließt	
Abschnittsbildung	wg. geringer Flächengröße nicht vorgesehen	
Belastungen	Waldflächen unmittelbar angrenzend, abschließende Klärung mit der Forstbehörde bzgl. Waldabstand steht noch aus	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und Infrastruktureinrichtungen ca. 1.580 m	
Benachbarte Nutzungen	Gemischte Bauflächen, darunter Vereins-Turnhalle; Talbach (teilweise verdolt), Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Geringfügige bauliche Ergänzung, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen lässt	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	--	
Empfohlene Maßnahmen	--	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung stellt sich als eine geringfügige Abrundungsmöglichkeit dar in einem Bereich, der durch die angrenzende Turnhalle und die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits geprägt ist.	Rangfolge: II
	Hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes steht eine abschließende Abstimmung mit der Forstbehörde noch aus. Es wird in diesem Zusammenhang auch darauf verwiesen, dass nach dem derzeitigen Entwurf der Novellierung der LBO die Festsetzung des Waldabstandes entfallen soll. Die Frage der Gefahrenabwehr wird dann durch entsprechende statische Nachweise zu regeln sein.	