

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN HOLDERTAL UND EIGEN" DER GEMEINDE FRIESENHEIM, ORTENAUKREIS

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren verschiedene Gründe

- Friesenheim benötigt dringend neue Wohnbauflächen.
- Die Fläche zeichnet sich als extrem reizvolle Wohnlage aus.
- Zahlreiche Grundstückseigentümer sind an die Gemeinde herantreten mit dem Wunsch, ihr Grundstück dort bebauen zu dürfen.
- Die Fläche liegt am Rande eines Neubaugebietes. Es handelt sich um unbebaute Flächen, die in das Neubaugebiet hineinreichen. Die Verkehrserschließung endet provisorisch, da mit einer späteren Erweiterung gerechnet wurde.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt 2,5 ha und liegt am südlichen Ortsrand von Friesenheim in der Lößvorbergzone. Das Gelände ist geprägt durch Terrassenböschungen, die nach Süden ansteigen und unterschiedlich landwirtschaftlich genutzt werden (Nutzgärten, Obstwiesen und Acker).

Der Geltungsbereich grenzt im Norden bis an Flurstück-Nr. 6582 (ausschließlich). Im Nordosten verläuft er entlang bebauten Grundstücken bis an die Straße "Im Eigen". Im Süden verläuft er entlang der (südlichen) Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 6595 und entlang der Grundstückshälfte von Flurstücks Nr. 6596/1. Im Südwesten verläuft er entlang einer Böschung (Stufenrain), der die Flurstücke Nr. 6596/1, 6591, 6589/1, 6569, 6568, 6567/1 nach Westen abgrenzt. Dann verspringt der Geltungsbereich entlang bebauter Grundstücke über die Alois-Schwörer-Straße nach Nordosten.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Gebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Grünordnung und Eingriffsbewertung gem. § 8a-c BNatSchG

4.1 Charakterisierung des Raumes

4.1.1 Naturraum

überwiegend: Lahr-Emmendinger Lößvorberge

- hügelige Bruchschollenlandschaft
- mächtige Lössanlagerungen

im Norden des Planungsgebietes: Lahr-Kenzinger Schwemmlößebene

- Randzone am Fuß der Vorberge
- mächtige Lößlehmbedeckung

4.1.2 Geologie, Boden, Relief

- Lößvorberge: Buntsandstein bzw. jüngere Ablagerungen des Jura und Tertiär, von Löß überdeckt
- verbreitet tiefgründige, humose, mäßig frische, sonnseitig mäßig trockene, meist kalkreiche, feinsandige Lehmböden, ab 50 - 70 cm Tiefe meist unverwitterter Löß
- z.T. auch frische Feinlehmböden größerer Fruchtbarkeit in ebener oder muldiger Lage
- z.T. mäßig trockene, kalkreiche Böden
- Schwemmlößebene: mächtige Kies- und Sandablagerungen im Untergrund, von Löß überdeckt
- Relief: nach Süden in Terrassen ansteigend
- mäßig frische Feinlehmböden von sehr großer Fruchtbarkeit (Bodenzahl 70 bzw. 80)
- stellenweise wechselfeuchte Feinlehmböden (Bodenzahl 60)

4.1.3 Klima

- Wärmestufe II-III, sehr warm bis heiß, Jahresmittel 9-10°C
- Niederschläge: 800-900 mm
- Spätfrostgefahr: mäßig, in Tälern und Mulden stärker

4.1.4 Potentielle natürliche Vegetation

- Hainsimsen-Buchenwald und Perlgras-Waldmeister-Buchenwald auf reicherer Böden
- Seggen-Buchenwald auf kalkreichen Böden
- Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald auf wechselfeuchten Standorten
- Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald in feuchten Tälchen

Quellen: Landschaftsplan Friesenheim (1991)

4.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

4.2.1 Beschreibung und Bewertung der Landschaftselemente (Biotope)

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Frühjahr 1992 durch örtliche Erhebung. Es wurden sowohl die aktuellen Nutzungen und der Versiegelungsgrad als auch Biotope und Landschaftselemente aufgenommen.

Die Bewertung der Biotope erfolgte in Anlehnung am Bewertungsrahmen nach KAULE (1986) innerhalb einer 4-stufigen Bewertungsskala (sehr hoch - hoch - mittel - gering).

Die höchste Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz kommt den Obstwiesen und Böschungen zu, die strukturreiche Lebensräume für zahlreiche Vogel- und Insektenarten darstellen.

Ökologisch das Gebiet bestimmende Landschaftselemente werden nachfolgend kurz charakterisiert.

Streuobstwiesen

Charakterisierung:

Obstwiesen sind ein wichtiger Bestandteil der traditionellen Kulturlandschaft. Ursprünglich umkränzten sie jedes Dorf und bildeten einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft. Extensiv bewirtschaftet sind sowohl die Obstbäume als auch die Wiese für die Tier- und Pflanzenwelt von hoher Bedeutung.

Lage und Gefährdung im Planungsgebiet:

Streuobstwiesen sind verteilt über das gesamte Planungsgebiet zu finden. Sie sind Teil jener kleinteiligen Nutzungsstruktur aus Gräben, Grabeland, Streuobstwiesen, die sich ehemals entlang der Ortsränder erstreckten und diese ideal in die Landschaft einbanden.

Die Bestände sind i.d.R. genutzt und gepflegt. Ältere Bestände besitzen einen hohen ökologischen Wert. Die Obstwiesen müssen größtenteils der Bebauung weichen. Nur im Süden des Planungsgebietes können Streuobstwiesen in Zusammenhang mit kleinteiligen Böschungen erhalten werden.

Einzelbäume

Charakterisierung:

Einzelbäume sind Begleiter einer traditionellen Kulturlandschaft. Sie markieren bedeutsame Stellen wie z.B. Wegkreuze und dienen der Orientierung.

Lage und Gefährdung im Planungsgebiet:

Bei den einzeln stehenden Bäumen handelt es sich hier meist um Obstbäume oder Nußbäume.

Hecken, Gebüsch

Charakterisierung:

Die Entstehung von Hecken ist eng mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden. Hecken und Gebüsch konnten sich auf nicht genutzten Flächen wie Böschungen und Lesesteinhaufen entwickeln.

Lage und Gefährdung im Planungsgebiet:

Hecken und Gebüsch finden sich im Planungsgebiet nur auf den Böschungen. Sie setzen sich v.a. aus nitrophilen Arten zusammen: z.B. Holunder, Hasel, Wildzwetschge, Brombeere. Zusammen mit den Böschungen prägen sie das Landschaftsbild und werden soweit möglich in die spätere Bebauung integriert.

Liste der Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung (vgl. Nr. im Bestandsplan)

	Bezeichnung	Größe	Bewertung/Bedeutung (vgl. Karte 1, Anhang)
1	Streuobstwiese	Höhe ca. 6-8 m (z.T. 15m), Stamm-Ø 20-40 cm	guter Zustand, hohe Bedeutung
2	Obstbaum	Höhe ca. 15 m, Stamm-Ø 40 cm	guter Zustand, hohe Bedeutung
3	Obstbaum	Höhe ca. 12-15 m, Stamm-Ø 40-50 cm	guter Zustand, hohe Bedeutung
4	Obstwiese	Höhe der Einzelbäume ca. 10 m, Stamm-Ø 40-50 cm	guter Zustand, hohe Bedeutung
5	Obstwiese	Höhe der Einzelbäume 4-12 m, Stamm-Ø 15-50 cm	guter Zustand, hohe Bedeutung
6	Obstbaum	Höhe ca. 15 m, Stamm-Ø 70 cm	sehr dominanter Baum, hohe Bedeutung
7	drei Obstbäume	Höhe ca. 5-7 m, Stamm-Ø 20 cm	guter Zustand, hohe Bedeutung
8	Obstbaum	Höhe ca. 12 m, Stamm-Ø 40-50 cm	guter Zustand, hohe Bedeutung
9	Böschung mit Gehölzbewuchs	Hasel-Weiden-Holunderge- büsch, Walnuß-Aufwuchs	hohe Bedeutung, sehr landschaftsprägend
10	Obstbaum	Höhe ca. 15 m, Stamm-Ø 60 cm	guter Zustand, hohe Bedeutung
11	Walnußbaum	Höhe ca. 12 m, Stamm-Ø 40 cm	guter Zustand, hohe Bedeutung
12	Obstbaum	Höhe ca. 12 m, Stamm-Ø 40 cm	guter Zustand, hohe Bedeutung
13	Obstwiesen / kleinteilige Terrassen	Höhe der Einzelbäume 10- 12 m, Stamm-Ø 25-50 cm	charakteristische Landschaftselemente mit hoher Bedeutung

4.2.2 Bewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (1) auf der Grundlage des Schlüssels zur "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" des UM Baden-Württemberg, Entwurf, 12/1994.

Sie beruhen in erster Linie auf den Angaben zum Flurstücksnachweis des staatlichen Vermessungsamtes Offenburg, vom 11.11.94.

Standort für Kulturpflanzen

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens für "Pflanzen verschiedener Arten, für welche Saat(Pflanz)gut produziert und züchterisch bearbeitet wird, um Pflanzenteile als Nahrungs- und Futtermittel, Rohstoff oder als Zierpflanzen nutzbar zu machen. Die Verbreitung dieser Pflanzen erfolgt gezielt durch den Menschen." (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit WBA 1994). Im Prinzip wird hier die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung angesprochen.

Die Bedeutung dieser Funktion im Plangebiet ist überwiegend hoch, da auf den anstehenden Lößböden eine gute Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung besteht (Vorrangflur I-II).

Standort für die natürliche Vegetation

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens als Standort für "Pflanzen verschiedener Art, die weder züchterisch bearbeitet, noch durch produziertes Saatgut verbreitet werden. Pflanzen der natürlichen Vegetation werden spontan durch Diasporen über Luft, Wasser, Tiere oder Menschen bzw. durch Brutknollen oder Ausläufer in oder über Böden verbreitet" (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, WBA 1994).

Damit wird die Funktion des Bodens zur Erhaltung von Artenreichtum und Genreserven sowie die potentielle Entwicklungsmöglichkeit eines Standortes zu einem wertvollen Lebensraum für Tier- und Pflanzengesellschaften erfaßt.

Im Plangebiet sind Standorte mit mittlerer Bedeutung für diese Funktion vorhanden.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit von Böden durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluß zu verzögern bzw. zu vermindern. Dabei ist ohne Belang, ob das Wasser im Boden gespeichert und somit den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung steht, von der Bodenoberfläche verdunstet oder zur Grundwasserspende beiträgt (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit WBA 1994).

Die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens vermindert den Direktabfluß des Regenwassers und wirkt sich deshalb dämpfend auf Hochwasserereignisse aus.

Die Abgabe bzw. Zurückhaltung des Regenwassers reguliert die Grundwasserneubildung.

Im Plangebiet (mit ca. 47% Grünland- / ca. 53% Ackerflächen) haben die Böden bis auf eine Teilfläche eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

Filter und Puffer für Schadstoffe

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit von Böden (als natürliches Reinigungssystem) Schadstoffe zurückzuhalten.

Filtern bedeutet, daß feinste Schadstoffpartikel beim Durchgang durch den Boden in dessen Porensystem mechanisch zurückgehalten werden (= Sieb). Puffern bedeutet, daß Schadstoffe, im Boden sorbiert, chemisch gefällt oder umgewandelt oder durch Organismen ab- oder umgebaut werden. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Verschmutzung steht in direktem Zusammenhang zu dem Filter- und Puffervermögen des Bodens. Bei durchlässigen Böden mit geringem Ton- und Humusanteil ist das Grundwasser stärker gefährdet als bei ton- und humusreichen Böden.

Im Plangebiet weisen die Standorte eine hohe Filter- und Pufferfunktion auf, dies hängt v.a. mit den anstehenden Lößböden zusammen.

Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens mit seiner Beschaffenheit und seinem Aufbau natürliche Verhältnisse und Abläufe mit geologisch-bodenkundlichen Besonderheiten als naturgeschichtliche Urkunde sowie Bewirtschaftungs/Nutzungsformen mit konservierten Siedlungs- und Kulturresten als kulturgeschichtliche Urkunde aus prähistorischer und historischer Zeit zu dokumentieren.

Der Begriff "landschaftsgeschichtliche Urkunde" beinhaltet weiterhin seltene Böden und besonders landschaftsprägende geologisch-geomorphologische Strukturen (z.B. Toteislöcher, Rinnen, Tobel, Senken, Drumlins etc.).

Im Plangebiet sind keine Standorte vorhanden.

Lebensraum für Bodenorganismen

Diese Bodenfunktion kann derzeit noch nicht bewertet werden, da Bewertungsgrundlagen und -vorgaben fehlen.

4.2.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die kleinteiligen Nutzungen, vor allem den Streuobstwiesen, sowie nach Süden ansteigenden Terrassen mit z.T. ausgeprägten Böschungen und einen für diesen Landschaftsraum traditionellen Ortsrand.

4.3 Eingriffsbewertung

4.3.1 Gesetzliche Vorgaben

Nach § 8 a BNatSchG ist die Eingriffsregelung auch auf Bauleitpläne anzuwenden, wenn aufgrund ihrer Aufstellung mit Eingriffen in Natur und Landschaft gerechnet werden muß.

Nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gemäß NatSchG ist bei den planerischen Überlegungen hinsichtlich aller Belange des Naturhaushaltes darauf zu achten, daß die Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden. Vermeidbare Beeinträchtigungen müssen unterlassen werden. Verbleibende, zu erwartende Beeinträchtigungen sind zu ermitteln. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu untersuchen, ob die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert werden können.

Nicht vermeidbare verbleibende Eingriffe sind im Rahmen der technischen und städtebaulichen Möglichkeiten auszugleichen.

Ein Eingriff ist nach § 8 a Abs. 2, Satz 4 BNatSchG ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

4.3.2 Eingriffe durch die geplante Bebauung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff nach § 8 a BNatSchG dar, da Flächenversiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme Veränderungen der Gestalt und Nutzung bringen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Flächen, die von Eingriffen betroffen sind (Bezugsgröße ca. 2,85 ha):

Eingriffe:	Flächengröße ca.
- Verlust landwirtschaftlicher Vorrangflur	2,17 ha
- Verlust der Bodenfunktionen und Minderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	1,22 ha
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna mit mittlerer und hoher Bedeutung	0,95 ha
- davon § 24a - Verdachtsflächen (ca. 200 qm)	0,02 ha

Nicht flächenmäßig zu erfassen sind folgende Eingriffe:

- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch die Entstehung von sog. Stadtklimaeffekten,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

In der folgenden Tabelle werden die jeweiligen Eingriffe zusammenfassend dargestellt und bewertet, sowie Möglichkeiten zu ihrer Vermeidung, Minimierung und zu ihrem Ausgleich bzw. Ersatz in tabellarischer Form dargelegt.

4.3.3 Übersicht Bilanz Eingriff / Ausgleich

Eingriff/Potential/Bedeutung	ha (ca)	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz	ha (ca)	Restbelastung
Boden				
1 x Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1,22	Minimierung durch wasserdurchlässige Beläge Ersatzmaßnahmen durch Rückhaltung/Versickerung von Regenwasser		mittel
2 xx Verlust landwirtschaftl. wertvollen bis Bodens x	2,17	Verlust ist nicht ausgleichbar		hoch
3 x Verlust von Flächen als Standort für die natürliche Vegetation	1,22	Ersatz im Zusammenhang mit der Anlage und Aufwertung von Biotopen		mittel
4 xx Verlust als Filter und Puffer für Schadstoffe	1,22	Vermeidung von Eingriffen durch entsprechende Vorkehrungen i. Z. der Bebauung(Erhalt der Deckschichten)		hoch
Grundwasser				
5 Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag x geringe Empfindlichkeit	1,22	Vermeidung von Eingriffen durch entsprechende Vorkehrungen im Zuge der Bebauung		-----
6 x Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, wie 1	1,22	Minimierung durch wasserdurchlässige Beläge Ersatzmaßnahmen durch Rückhaltung/Versickerung von Regenwasser		mittel
Oberflächengewässer				
7 nicht vorhanden				-----
Biotope				
8 xxx Verlust von Biotopen mit sehr hoher Bedeutung Hecke auf Böschung (§24a-Biotop)	0,02	Erhalt einzelner Bereiche (Böschungen)	0,03	
xx Biotopen mit hoher Bedeutung (Streuobstwiesen, Böschungen) (Bestand: 0,56 ha)	0,36	Ausgleich/Ersatz durch Neuanlage von Obstwiesen (Gemeinschaftsanl.)/ B Aufwertung/Extensivierung einer vorhandenen Obstwiese/ A	0,30	
x Biotopen mit mittlerer Bedeutung (Wiesen, Gärten)	0,49	Festlegung von Pflanzungen im Privatgartenbereich/"Privatgrün"	0,1	
Ackerbrachen	0,08	Pflanzung von Hecken am Westrand (private Grundstücke)/ C,D	0,5	
x Biotopen mit geringer Bedeutung (Äcker, Bestand: 0,88 ha)	0,58		0,103	gering
xx Verlust/Gefährdung von Einzelbäumen durch die Baumaßnahmen bis Obstbäume x	35	Eingriffsvermeidung durch Erhalt von Bäumen, Schutzmaßnahmen Ersatz durch Neupflanzung	15 43	
Klima				
9 x Beeinträchtigung des Lokal-/Kleinklimas durch Versiegelung		Minimierung/Ersatz durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen		gering
Orts-/Landschaftsbild				
10 xx Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. von der West- und Südseite		Minimierung durch Einbindung des Gebietes, Durchgrünung, Dach- und Fassadengrün		gering
xxx-sehr hohe, xx- hohe Bedeutung , x - mittlere Bedeutung x - geringe Bedeutung				

4.4 Ausgleichskonzept

Durch Maßnahmen, wie Rückhalt von Regenwasser (Zisternen), Erhalt von Einzelbäumen und Anlage von Biotopen (v.a. in den Randbereichen zur offenen Landschaft) sowie weiteren Durchgrünungsmaßnahmen wird angestrebt, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig kompensiert werden, es verbleiben bezogen auf Boden, Grundwasser und Klima "Restbelastungen", die nicht kompensierbar sind (vor allem der Verlust der relativ guten landwirtschaftlichen Böden).

Auf eine gegenseitige Aufrechnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen wird bewusst verzichtet, da auf eine Fläche immer mehrere Eingriffe einwirken, d.h. eine Fläche müßte eigentlich mehrfach in Rechnung gehen. Viele Eingriffe sind weiterhin nicht auf bestimmte Flächen eingrenzbar, ihre Wirkungen lassen sich flächenmäßig nicht darstellen. Außerdem entspricht die Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahmen oft nicht der Wertigkeit verlorengangener Flächen, weil z.B. aufgrund ihrer Lage neue Beeinträchtigungen auf Ausgleichsflächen einwirken können oder weil neugeschaffene Biotope (z.B. Obst wiesen) aufgrund ihres Alters nicht mit einem vielfältig strukturierten artenreichen alten Biotop verglichen werden können.

Da außer den Streuobstwiesen, Böschungen sowie Einzelbäumen keine hochwertigen Biotope betroffen sind, kann der Ausgleich der Eingriffe bezügl. Biotope innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes durch folgende Maßnahmen erfolgen: Erhalt von Bäumen und Böschungen, Anlage von Obstwiesen auf bislang intensiv genutzten Standorten, Sicherung und Aufwertung eines Teiles einer bestehenden Obstwiese. Die vom Grünplaner vorgeschlagene Fläche (Obstwiese) Lgb. Nr. 6596/1 wurde jedoch nur zur Hälfte aufgenommen. Bei der Abwägung sprachen folgende Gründe dagegen:

1. Die Kosten für Erwerb und spätere Pflege dieses Grundstückes belasten die Eigentümer des Baugebietes nicht nur beim Kauf, sondern auch später durch anfallende Unterhaltungskosten. Die Grenze des Zumutbaren ist aber schon durch andere kostensteigernde Auflagen bzw. Ausgleichsmaßnahmen erreicht.
2. Die Obstwiese ist Bestand. Da sie nicht zu Bauland umgewidmet wird, kann davon ausgegangen werden, daß bei Erhaltung der halben Fläche auch die andere Flächenhälfte in ihrer Art und Nutzung nicht wesentlich verändert wird.

Der Verlust der Biotope mit geringer und mittlerer Bedeutung wird durch Auflagen und Festsetzungen innerhalb des Privatgrüns kompensiert ; es wird davon ausgegangen, daß der Anteil von ca. 1 ha Privatgärten einen Ersatz für diese Biotope darstellt.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch gestalterische Maßnahmen ausgeglichen, die Beeinträchtigung des Kleinklimas kann durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufes (Grundwasser/Bodenfunktionen) lassen sich durch Rückhalt des Regenwassers /Zisternen) sowie Reduzierung und Gestaltung der versiegelten Flächen minimieren.

Der Eingriff ist gem. § 8a BNatSchG bis auf den Verlust der landwirtschaftlich guten Böden und der Filter- und Pufferfunktion ausgeglichen, da keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet wird.

5. Nutzung, Art und Maß der Bebauung

Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen Bauflächen, die als "Allgemeines Wohngebiet" definiert werden.

Am südlichen Ortsrand werden ca. 3.600 qm als "Grünfläche" ausgewiesen.

5.1 Bauflächen

Es wurden 26 Grundstücke mit einer Größe von ca. 600 qm bis ca. 900 qm vorgeschlagen. Als Art der Bebauung wurden Einzelhäuser und teilweise Doppelhäuser zugelassen.

Es ist der Wunsch der Gemeinde, den vorhandenen, umliegenden Siedlungscharakter beizubehalten.

Die Idee, verdichtet (flächensparend) zu bauen wurde auch zugunsten der dort vorgefundenen wertvollen Landschaftselemente (alter Obstbaumbestand, heckenbewachsene Böschungen, etc.) zurückgestellt. Denn nur durch die Ausweisung großzügiger Grundstücke konnten diese Landschaftselemente teilweise erhalten werden.

Damit ein größeres Grundstück nicht automatisch auch zu einer großflächigen Bebauung führt (und somit das vorgenannte städtebauliche Ziel zunichte machen würde) wurden Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) für jedes Grundstück separat ausgewiesen.

Für den Bau von Doppelhäusern wurde eine höhere Ausnutzung zugestanden.

Als maximaler Richtwert wurden für Einzelhäuser ca. 180 qm, für Doppelhäuser ca. 130 qm überbaubare Grundfläche angesetzt. Zusätzlich wurden ca. 100 qm als Zuschlag für Nebenanlagen berücksichtigt, wobei diese Werte durch die zulässige 50 % Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO abgedeckt sind. In einzelnen Fällen, wo die maximal überbaubare Fläche nicht durch die Angabe der Grundflächenzahlen erreicht wird, gilt das maximale Maß der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche.

Um trotzdem der Idee flächensparend zu bauen näher zu kommen, wurde auf entsprechend geeigneten Grundstücken die Möglichkeit für eine Doppelhausbebauung eröffnet. Das heißt, daß in der Regel ein im Bebauungsplan ausgewiesenes Grundstück für zwei Doppelhaushälften halbiert werden kann.

Die maximale Geschößzahl soll auf II begrenzt werden, wobei das obere Geschöß als Dachgeschöß auszubilden ist.

Um zweigeschossige Gebäude zuzüglich einem nicht anrechenbaren Dachgeschöß zu vermeiden, wurde neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Traufhöhe (gemessen über Oberkante Erdgeschößfußboden) auf maximal 3,80 m und die Firsthöhe auf maximal 5,00 m (gemessen über Traufhöhe) begrenzt. Bei Doppelhäusern wurde für die bergseitige Doppelhaushälfte zugestanden, daß diese die angegebenen maximalen Höhen um 0,50 m überschreiten dürfen. Damit sollten eventuell durch das Gelände verursachte und nicht beabsichtigte Nachteile ausgeglichen werden. Es soll eine Bebauung entstehen, die landläufig als eineinhalbgeschossig bezeichnet wird.

Wegen der gestalterisch wie funktional negativen Auswirkungen von Mehrfamilienhäusern (Bauvolumen, Stellplatzanzahl und Anordnung) inmitten von Einfamilienhausbereichen, insbesondere in der hier vorliegenden Hanglage, wird hier eine Begrenzung vorgenommen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird dabei für Einzelhäuser auf drei Wohneinheiten begrenzt, bei Doppelhäusern jedoch zur Verhinderung übergroßer Gesamtvolumen auf zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte reduziert.

Für Grundstücke, wo neben Einzelhausbebauung auch Doppelhausbebauung zugelassen wird, wurden zur besseren einheitlichen Gestaltung eine separate Firstrichtung für Doppelhäuser ermöglicht.

5.2 Grünflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Die am südlichen Ortsrand geplanten Grünflächen sind notwendig im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen, bedingt durch die Neubebauung.

Die Nutzung der Grünflächen ergibt sich aus der Eingriffsbewertung nach § 8 a-c BNatSchG (siehe Ziffer 4 der Begründung).

Es handelt sich hier um private Grünflächen, die sich im Gemeinschaftseigentum der innerhalb des im Geltungsbereiches gelegenen Baugrundstückseigentümer befinden.

Aus diesem Grund wird diese Grünfläche zugleich als Fläche für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Absatz 1, Ziffer 22, BauGB festgesetzt.

Erwerb, Herstellen und die spätere Pflege dieser Grünflächen soll nach dem "Verursacherprinzip" zu Lasten aller im Geltungsbereich gelegenen Grundstückseigentümer gehen. Das Überwachen der Herstellung sowie späteren

Pflege der Grünflächen übernimmt die Gemeinde. Die Kosten dafür werden auf die Eigentümer umgelegt (Belastung im Grundbuch).

Mit diesem Modell sollen (ein Teil der) Grünordnungsmaßnahmen, die aus der Eingriffsbewertung notwendig werden, abgesichert und nach dem Verursacherprinzip auf die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Eigentümer umverteilt werden.

5.2.1 Kostenschätzung

Nr.	Text	Massen	EP DM	GP DM
I. Herstellungskosten, öffentlicher Bereich				
1	Lieferung, Pflanzung und Fertigstellungspflege der Straßenbäume, <i>Tilia cordata</i> "Greenspire" (Winterlinde)	17 Stck	600,00 DM	10.200,00 DM
II. Herstellungskosten, privater Bereich				
Bereich B				
2	Rückführung der Ackerflächen in Grünland, Planie, Einsaat	3000 qm	1,00 DM	3.000,00 DM
3	Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen einschl. Verankerung, Baumgruben, Verbißschutz	35 Stck	100,00 DM	3.500,00 DM
III. Pflegekosten, privater Bereich				
Bereich B				
4	Erziehungsschnitt für die Obstbäume (2 Jahre), 1x/Jahr	35 Stck	30,00 DM	1.050,00 DM
5	Baumschnitt der Obstbäume ab dem 3. Jahr Pflanzung alle 3 Jahre, pro	35 Stck	50,00 DM	1.750,00 DM
IV. Pflegekosten, privater Bereich				
Bereich A + B				
6	1. und 2. Heuschnitt der Wiesen, Abfuhr des Mähgutes	3600 qm	0,50 DM	1.800,00 DM

Kostenzusammenstellung für die privaten Flächen zu II - IV

1. Jahr	Herstellungskosten (Ziff. 2 + 3) und Pflegekosten (Ziff. 4 + 6)	9.350,00 DM
2. Jahr	Pflegekosten (Ziff. 4 + 6)	2.850,00 DM
3. -4. Jahr	Pflegekosten (Ziff. 6)	1.800,00 DM
5. Jahr	Pflegekosten (Ziff. 5 + 6)	3.550,00 DM
6. -7. Jahr	s. 3.- 4. Jahr	
8. Jahr	s. 5. Jahr und so fort.....	

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes gestaltete sich sehr schwierig, da unterschiedliche Anforderungen erfüllt werden mußten:

- Das Baugebiet wird sowohl von der Alois-Schwörer-Straße als auch von der Straße Im Eigen erschlossen. Aus städtebaulichen Gründen (möglichst kurze Wegeverbindungen innerhalb von Baugebieten) werden beide Erschließungen untereinander verbunden.
- Das Erschließungssystem soll aus wirtschaftlichen Gründen so gestaltet werden, daß immer ein beidseitiger Anbau möglich ist.
- Die differenzierte Form des Geltungsbereiches sowie die geforderte Rücksicht auf ökologische und naturräumliche Gegebenheiten (Böschungen, Einzelbäume) führten zu der vorliegenden Linienführung.

Es handelt sich ausschließlich um verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit einer Gesamtbreite von 7,0 m (mit Längsparkstreifen und Bäumen) bzw. 5,0 m (ohne Längsparkstreifen und Bäume)

Separate Gehwege werden als nicht notwendig erachtet, das Querprofil ist stufenlos.

Die Detailgestaltung spielt eine große Rolle und wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Längsparkstreifen zwischen den Bäumen sollen möglichst naturnah ausgeführt werden (Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge).

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch die neu geplanten Erschließungsstraßen. Der Anschluß des Gebietes an die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel.

8. Flächengliederung

Anzahl Baugrundstücke	26
Nettobauland	19.100 qm = 75,5 %
Verkehrsfläche	2.600 qm = 10,3 %
private Grünfläche	3.600 qm = 14,2 %
<hr/>	
Geltungsbereich	25.300 qm = 100,00 %

9. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa folgende Kosten:

- Kanalisation Mischwasser (MW)	ca. DM 300.000,-
- Wasserversorgung	ca. DM 190.000,-
- Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. DM 340.000,-

	ca. DM 830.000,-
- Nebenkosten für Planung, Vermessung etc. ca. 10 %	ca. DM 80.000,-

Gesamtkosten ohne Geländeanteil	ca. DM 910.000,-

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Friesenheim erhoben.

Die Pflanzkosten der privaten Grünfläche werden von den Eigentümern übernommen.

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

10. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes unbebauter Grundstücke
- Enteignung

Freiburg, den 10.11. 1997

.....
Die Planer
BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

.....
DIPL.-ING. H.R. DIETRICH
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Carl-Mez-Str. 71, 79114 Freiburg



Friesenheim, den 10. Nov. 1997

.....
Der Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

15. Dez. 97.

Offenburg, den 29. APR. 1998
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]