

Gemeinde Friesenheim Ortenaukreis

Begründung

zum Bebauungsplan "Weyermatt" im Ortsteil Oberschopfheim

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der größte Teil des Planbereiches liegt im Ortsetter. Der überwiegende Teil ist bereits durch den einfachen Bebauungsplan "Weyermatt" (festgestellt mit Entschließung des ehemaligen Landratsamtes Lahr am 20.07.1955) überplant worden. Auf der Grundlage dieses alten Ortsbauplanes soll als Abrundung der bereits bestehenden Bebauung ein neuer, qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt werden. Die Plangebietsgrenzen des früheren Straßen- und Baufluchtenplanes werden im wesentlichen eingehalten. In der südöstlichen Ecke wurde lediglich das Grundstück Flurst. Nr. 978/2 im Zuge der Abrundung in das Plangebiet mit einbezogen, dafür aber die östlichen Teile der Grundstücke Flurst.Nr. 981 und 982 aus dem Planbereich herausgenommen. Darüberhinaus sollen im westlichen Bereich die unterhalb der hohen Böschung gelegenen Grundstücke Flurst.Nr. 742/1, 774 - 776 und 776/1 überplant werden, um hier dem dringenden, örtlichen Wohnungsbedarf durch bessere Nutzung dieser Flächen Rechnung zu tragen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Oberschopfheim an der Gemeindeverbindungsstraße zu der Kerngemeinde Friesenheim bzw. zum Ortsteil Oberweier. Im Norden schließt der Planbereich an den bebauten Ortsteil von Oberschopfheim an, im Westen bildet die hohe Böschung auf der Ostseite der Grundstücke Flurst.Nr. 742/2, 774/1, 772, 788 und 787 die Grenze des Baugebietes. Im Süden wird der Planbereich durch die Grundstücke Flurst.Nr. 785/2, 785/1, 783 und 978/2 abgerundet. Östlich der Gemeindeverbindungsstraße stellen die Grenzen der Grundstücke Flurst.Nr. 978/2, 978/1, 981 (Teil), 982 (Teil), 986/1 und 984 den Abschluß des Plangebietes dar.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Wie unter Punkt 1 beschrieben, ist der überwiegende Planbereich bereits durch den alten Ortsbauplan aus dem Jahre 1955 überplant worden. Die Bereiche in der Südostecke und im Westen, die zusätzlich in das Plangebiet mit einbezogen werden, stellen eine Abrundung der Ortsteilbebauung dar. Außer diesen Abrundungsgrundstücken deckt sich der vorliegende Bebauungsplan mit dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim.

4. Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Die auf dem Grundstück Flurst.Nr. 779/3 noch ergänzend zur Wohnnutzung betriebene, untergeordnete landwirtschaftliche Nebennutzung genießt Bestandsschutz. Der übrige Planbereich und die nähere Umgebung weisen keine landwirtschaftliche Nutzung mehr auf.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bereits bestehenden Umgebungsbebauung sowie an der vorgesehenen Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern in sogenannter 1 1/2-geschossiger Bauweise. Die Anzahl der je Wohngebäude zulässigen Wohnungen wird in dem neu überplanten Bereich begrenzt auf zwei bzw. drei Wohneinheiten je freistehendem Einzelhaus und auf zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus, um der dörflichen Struktur des Ortsetters Rechnung zu tragen und um das Erscheinungsbild als Ein- und Zweifamilienhaus zu wahren.

5. Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Lahrstraße, die gleichzeitig die Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz des Ortsteils Oberschopfheim darstellt. Der bestehende Stichweg Flurst.Nr. 779/4 dient zur Erschließung der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Flurst.Nr. 785/1 bzw. 785/2 sowie der Reihenhausbebauung auf den Grundstücken Flurst.Nr. 777/1 bis 777/6.

Der vorhandene Stichweg Flurst.Nr. 780, der im unteren Bereich die bereits bestehende Bebauung erschließt, soll zur Erschließung der im Westteil vorgesehenen Neubebauung um ca. 20 Meter verlängert werden.

Die insgesamt 75 Meter lange Erschließungsanlage, die als Wohnstraße ausgewiesen wird, hat max. 20 Wohneinheiten zu erschließen. Die Straßenbreite beträgt durchschnittlich 4,00 m. Die Fahrgassenbreite erlaubt noch das Befahren mit PKW's im Gegenverkehr und ist bei verminderter Geschwindigkeit (30er-Zone) im Regelfall ausreichend. Gelegentliche Behinderungen des Anliegerverkehrs, z.B. durch rangierende Fahrzeuge oder Gegenverkehr, sind bewußt in Kauf zu nehmen. Zur Befahrbarkeit dieser Stichstraße mit Müllfahrzeugen soll der Einmündungsbereich der Stichstraße in die Lahrstraße einseitig aufgeweitet werden, um so ein Hochfahren der Müllfahrzeuge in die Stichstraße zu ermöglichen. Außer der erwähnten Verlängerung der Wohnstraße und dem Wirtschaftsweg entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Flurst. Nr. 978/1 und 978/2 sind keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Ergänzung der im Gebiet bereits vorhandenen Leitungen und Kanäle.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Anlage Seite 1 bis 9 (aufgestellt vom Landschaftsplaner Dipl.-Ing. Horst. R. Dietrich am 23.01.1997).

8. Kosten

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

Kanalisation im Mischsystem:

40 lfm	x	1.000 DM/lfm	=	ca.	DM	40.000,--
--------	---	--------------	---	-----	----	-----------

Kanalisation im Trennsystem:

120 lfm	x	800DM/lfm	=	ca.	DM	96.000,--
---------	---	-----------	---	-----	----	-----------

Hausanschlüsse	9 Stück	x	2.500,--	=	ca.	DM	22.500,--
----------------	---------	---	----------	---	-----	----	-----------

Straßenbau

Wohnstraße	1.600 qm	x	200,-- DM/qm	= ca.	DM	32.000,--
Wirtschaftsweg	80 qm	x	100,-- DM/qm	= ca.	DM	8.000,--
Straßenbe- leuchtung	4 Stück	x	3.000,--DM	= ca.	DM	12.000,--
Wasserver- sorgung	100 lfm	x	300,-- DM	= ca.	<u>DM</u>	<u>30.000,--</u>

Summe DM 240.500,--

Nebenkosten für Planung und Vermessung etc. ca. 13 % ca. DM 31.500,--

Gesamtkosten ohne Geländeanteil ca. DM 272.000,--

Die Gesamtkosten sollen auf die Grundstückseigentümer, die durch den Bebauungsplan in den Genuß einer neuen Bebauungsmöglichkeit kommen, getragen werden.

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

- Bebauung
- Erschließung
- Grenzregelung
- Umlegung

Friesenheim, den 02. März 1998

Friesenheim, den 02. März 1998



Der Planer





Eugen Götz, Bürgermeister

Eingriffsbewertung zum Baugebiet
„Weyermatt“, Friesenheim-Oberschopfheim gem. §8a-c BNatSchG

Inhalt

1. Bestandsaufnahme und -bewertung der Landschaft
 - 1.1 Naturraum
 - 1.2 Böden
 - 1.2.1 Bewertung der Bodenfunktionen gem. Bodenschutzgesetz
 - 1.3 Wasserhaushalt
 - 1.4 Klima
 - 1.5 Biotope/Vegetation
 - 1.6 Landschafts/Ortsbild
2. Bewertung der Eingriffe
 - 2.1 Gesetzliche Vorgaben
 - 2.2 Der Eingriff durch die geplante Bebauung
 - 2.3 Flächeninanspruchnahme
 - 2.4 Bilanz Eingriff / Ausgleich
 - 2.5 Zusammenfassung

- Anlage
- a- Tabelle zur Berechnung des Ersatzflächenbedarfs für Biotope
 - b- Bestandsplan, M.1:1.000

Im Plangebiet sind Standorte mit geringer Funktionserfüllung 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 Grundwasserspense beiträgt. 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 haben die Böden hohe bis sehr hohe 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 bis sehr hohe Filter- und Pufferfunktion auf.

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 prä-historischer 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 nicht zur Verfügung stehen.

1.3 Wasserhaushalt

Es sind keine genauen Angaben vorhanden.

2 Bewertung der Eingriffe durch die Bebauung

2.1 Gesetzliche Vorgaben

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Die Eingriffsregelung gemäß wird in den §§ 8a-c, 10 und 11 NatSchG BW festgelegt. Danach sind Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu unterlassen, sofern diese durch planerische Alternativen vermieden bzw. minimiert werden können.

Ausgleich und Ersatz

Die nach der Minimierung der Eingriffsfolgen verbleibenden, mit der Baugebietsplanung verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen (Optimierungsgebot).

Nach § 11 Abs. 2 Satz NatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Als Ausgleichsmaßnahmen gelten Maßnahmen, welche die beeinträchtigten Werte und Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild *gleichartig* und im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff *gleichwertig* wiederherstellen.

Ersatzmaßnahmen sind dagegen erst dann zu erwägen, wenn keine funktional *gleichartige* Kompensation des Eingriffs möglich ist. Hier ist dann ein *gleichwertiger* Ersatz durchzuführen, welcher die beeinträchtigten Werte und Funktionen kompensieren kann.

In der Regel wird auch die Ersatzmaßnahme im engeren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vorgenommen.

2.2 Der Eingriff durch die geplante Bebauung

Eingriffsnachweis

Die geplante Bebauung stellt ein Vorhaben dar, das den naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg erfüllt:

Durch Geländemodellierung, und Flächenversiegelung / sonstige Flächeninanspruchnahme wird die Bodengestalt derart verändert, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

Eingriff / Funktion / Bedeutung Bezugsgröße: 0,88 ha		Verlust ha	Maßnahmen Vermeidungs,- Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen	Kompensations- defizit
xxx	Boden gem. Bodenschutzgesetz 1) Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf Boden gem. Flurbilanz: SL 3 L6 62/72 SL 4 L6 52/58	0,25	Minimierung des Versiegelungsgrades, Festsetzung des offen zu haltenden Grundstückanteils flächensparende Bauweise, Minimierung der Erschließungsbreiten	----	----	gering
xx - xxx	2) Verlust als Standort für Kultur- pflanzen	0,77	----	----	----	mittel
x	3) Verlust als Standort für die natürliche Vegetation	0,25	flächensparende Bauweise, Minimierung der Erschließungsbreiten	----	----	gering
xxx	4) Filter und Puffer für Schadstoffe	0,25	wie 3)	----	----	gering
x	Grundwasser 5) Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag		Erhalt der Deckschichten	----	----	gering
xxx	6) Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung	0,25	wie 1)	wie 1)	wie 1)	gering
	Oberflächengewässer 7) nicht vorhanden	----	----	----	----	----
xx	Biotop- und Artenschutz 8) Biotop mit mittlerer Bedeutung Obstwiesen Einzelbäume, Obstbäume (vgl. Kap. 1.5)	0,28 4 Stck.	Erhalt von 5 Bäumen (Pflanzbindung)	Pflanzgebote (privat)	Pflanzung von Hecken und Feldgehölzen am Rand des Gebietes zur offenen Landschaft (Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken, ca. 0,14 ha).	gering
x	8) Biotop mit mäßiger Bedeutung Wiesen und Gärten	0,41	----	----	„	gering
x	9) Biotop mit geringer Bedeutung Äcker, Nutzgärten und Grabeland	0,18	----	----	„	gering
x	10) Klima Beeinträchtigung des Lokalklimas		----	----	Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet, Minimierung der Versiegelung	gering
x	11) Orts-/Landschaftsbild Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		----	----	Einbindung des Gebietes	gering

Erläuterung: xxx = hohe, xx = mittlere, x = mäßige, x̄ = geringe Funktionserfüllung/Bedeutung

BILANZ ZUR BIOTOPBEWERTUNG VOR UND NACH DER BEBAUUNG ZUR ABSCHÄTZUNG DES ERSATZFLÄCHENBEDARFS
 Baugebiet "Weyermatt", Friesenheim-Oberschopfheim, Größe: ca. 0,92 ha (Neubebauung)

	vor der Bebauung				nach der Bebauung			
	Biotoptyp/ Nutzungsart	tatsächliche Fläche (ha)	Wertfaktor	Punktwert	Biotoptyp/ Nutzungsart	tatsächliche Fläche (ha)	Wertfaktor	Punktwert
Fläche ohne Biotopwert	vorh. Schuppen	0,012	0	0,00	Erschließung, Überbauung	0,25	0	0,00
Fläche mit geringem Biotopwert	Acker, Nutzgärten, Grabeland	0,18	0,5	0,09	unbefestigte Zufahr- ten	0,01	0,5	0,01
Fläche mit mäßigem Biotopwert	Wiesen, Gärten	0,45	1	0,45	Privatgrün ohne Pflanzgebote	0,46	1	0,46
Fläche mit mittlerem Biotopwert	Obstwiesen (Anteile mit hochstämmigen Bäumen)	0,28	2	0,56	Pflanzgebote (Pri- vatgrundstücke)	0,06	2	0,12
Fläche mit hohem Biotopwert	-----	0	3	0,00	Hecken/Feldgehöl- ze/Säume am Rand des Gebietes (Aus- gleichsmaßnahmen)	0,14	3	0,42
Fläche mit sehr hohem Biotopwert	-----	0	4	0,00	-----	0	4	0,00
Summen		0,92		1,10		0,92		1,01

Diefferenz Punktwert vorher-nachher: 0,10

Ausgangsdaten:

- Gebietsgröße: ca. 0,88 ha (Fläche Neubebauung)
- a) überbaute Flächen ca. 0,17 ha
- b) unbebaute Grundstücksflächen ca. 0,55 ha
- c) davon Freiflächen ohne Pflanzgebote, ca. 0,41 ha
- d) davon Freiflächen mit Pflanzgeboten, ca. 0,06 ha

27.1.1997

Zugehörig zur Satzung vom

16. Nov. 98

Offenburg, den 16. JUNI 1999
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]