

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

---

### 1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Friesenheim plant, aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Oberschopfheim ein neues, zukunftsweisendes Wohngebiet zur Deckung des Eigenbedarfs zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan „Auf der Mühl“ werden Bauplätze erschlossen, die es insbesondere jungen Familien ermöglichen, ein Eigenheim zu realisieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Steuerung und Sicherung der Entwicklungsziele für das Gebiet „Auf der Mühl“. Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Einbindung eines attraktiven Wohngebietes in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Dabei gilt es folgende Planungsziele abzusichern:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern für die ortsansässige Bevölkerung
- Wahrung des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen
- Ausgestaltung eines qualitativ hochwertigen neuen Ortsrandes und des Übergangs zur freien Landschaft nach Süden
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und des geschützten Biotops (Hohlweg)
- Anschluss des Baugebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3 und 4 BauGB).

Gemäß § 10 (4) BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

## ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

---

### 2 VERFAHREN

Aufstellungsbe- schluss	28.11.2011
erneuter Aufstel- lungsbeschluss	22.10.2012
Frühzeitige Beteili- gung nach § 3 (1) BauGB	26.11.2012 – 11.01.2013
Frühzeitige Beteili- gung nach § 4 (1) BauGB	26.11.2012 – 11.01.2013
Offenlagebeschluss	30.11.2015
Offenlage	11.01.2016 – 12.02.2016
Satzungsbeschluss	09.05.2016
In Kraft getreten am	___.__._____

### 3 ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG / ABWÄGUNG SERGEBNIS

#### Belange der Umwelt Art und Weise der Berücksichtigung

**Boden** Eingriff in das Schutzgut Boden (Versiegelung, Verlust) wurden ermittelt. Eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch eine Durchgrünung des Gebiets, welche durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen und die Festsetzung einer Grundflächenzahl gefördert wird. Das verbleibende Defizit muss mangels Alternativen schutzgutübergreifend extern ausgeglichen werden.

**Wasser** Aufgrund des schlecht durchlässigen Untergrunds kann keine flächenhafte Versickerung durchgeführt werden. Eine Abflussverschärfung im betroffenen Vorfluter durch die zusätzliche Versiegelung ist jedoch nicht zu befürchten.

Auf umweltschonende u. ressourcensparende Siedlungsplanung sollte geachtet werden (... grundwasserschonende Erschließung mit geringer Flächenversiegelung, wassersparende u. schonende Ver- und Entsorgungssysteme). Dies wurde als Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.

**Klima/Luft** Bezüglich Spritzmittelabdrift wurde die entsprechende angrenzende Nutzung entweder eingeschränkt oder ein Pufferstreifen zur Landwirtschaft entlang der südwestlichen Gebietsgrenze eingerichtet.

Die Freiflächen im Untersuchungsgebiet besitzen eine bioklimatische Ausgleichsfunktion. Insbesondere die vorhandenen Grünlandflächen produzieren Kalt-/Frischluf t und tragen somit

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

---

### **Mensch und Erholung**

zur bioklimatischen Entlastung der benachbarten Siedlungsräume bei. Aufgrund der im Verhältnis geringen Größe klimawirksamer Fläche wird die bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion des Gebiets als gering-mittel eingeordnet. Durch die Durchgrünung des Gebiets und den Verzicht durchgehender Baukörper kann der Eingriff minimiert werden.

Die Entwicklung des Wohngebiets bedingt einen zusätzlichen Anschluss an die Bundesstraße. Hierdurch kommt es in Teilbereichen zu einer zusätzlichen Belastung von Angrenzern, welche jedoch gutachterlich geprüft und als nicht relevant eingeordnet wurden. Durch den Anschluss werden die Verkehrsflüsse für den Siedlungsbereich optimiert, die Hebelstraße kann als Einbahnstraße ausgestaltet werden.

Erhöhte Belastungen bzgl. Lärm / Schadstoffen treten während der Bauphase auf, sind jedoch nur kurzzeitig.

Die Naherholungsfunktion zu angrenzenden Grünstrukturen bleibt durch die fußläufige Vernetzung erhalten.

Im Plangebiet selber soll eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz entstehen. Von einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist daher nicht auszugehen.

### **Arten und Biotope**

Die geschützten Biotope (Feldhecken im Bereich der Feldraine und des Hohlwegs) werden weitestgehend erhalten und in die entstehende Grünzone am Südrand des Baugebiets integriert. Kleinere Abschnitte der Feldhecken im Norden entfallen.

In einem artenschutzrechtlichen Gutachten wurden relevante Arten geprüft und insbesondere für betroffene Zauneidechsen ein Konzept erarbeitet, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

Wildbienen und Fledermäuse wurden mangels entsprechender Habitate nicht untersucht.

Durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ausgeglichen werden.

### **Landschaftsbild**

Die Einbindung ins Landschaftsbild erfolgt durch Skalierung des Neubaugebiets entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur. Das Plangebiet ist überwiegend durch die umgebende Bebauung nach N, W und O abgeschirmt, im Süden erfolgt ein teilweise natürlicher Abschluss durch vorh. Gehölzflächen (Hohlweg) sowie durch geplante Grünflächen.

Dem Erhalt und der Schaffung von ausreichenden Grünflächen wird durch Pflanzung von Baumreihen in den Erschließungsstraßen und auf Plätzen sowie durch Vorgaben zur Bepflanzung auf privaten Grundstücken entsprochen.

Durch Baum- und Strauchpflanzungen in der geplanten Grünzone am südlichen Rand wird das Gebiet eingebunden.

Durch die Gestaltung der Gebäude nach den ortstypischen Gegebenheiten angepasst werden, kann der Eingriff zusätzlich

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

---

minimiert werden.

**Kultur- und Sachgüter** Im Gebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

### 3.1 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Darüber hinaus wurden die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen berücksichtigt, indem den Anregungen entweder durch Aufnahme von Festsetzungen, Hinweisen oder anderweitigen, den Anregungen entsprechenden Maßnahmen entsprochen wurde.

So wurde die Art der Anbindung an die Bundesstraße und der grünordnerische Ausgleich optimiert. Dem Wunsch, keine landwirtschaftlichen Flächen für den Ausgleich in Anspruch zu nehmen konnte mangels Alternativen nur teilweise entsprochen werden.

Den Anregungen der Bürger wurden teilweise berücksichtigt. Dabei wurde Bezug genommen auf die zugrundeliegenden städtebaulichen Leitlinien und vor dem Hintergrund der gerechten Abwägung aller Belange abgewogen. Anregungen etwa zur Verschiebung von Baufenstern oder zur Erhöhung der Ausnutzbarkeit konnten vor diesem Hintergrund in nur begrenztem Umfang berücksichtigt werden. Dem Wunsch einer Nutzerin eines Gartengrundstücks, nicht ins Plangebiet einbezogen zu werden, wurde in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin nicht entsprochen.

Auf die Behandlung der im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wird verwiesen.

### 3.2 Planungsalternativen

Die Ausweisung des neuen Baugebiets erfolgt aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Oberschopfheim.

Argumente, die für die Wahl des derzeitigen Standorts sprechen:

- es können günstige Fuß- und Radwegeverbindungen u.a. zum Ortskern und den öffentlichen Einrichtungen hergestellt werden.
- das Gebiet grenzt auf drei Seiten an die vorhandene Bebauung und ist damit bereits gut in die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Oberschopfheim eingebunden
- die verkehrliche Anbindung ist über bereits vorhandene Straßen der umliegenden Wohngebiete (Schubertstraße, Hebelstraße, Bergstraße) gewährleistet
- es kann durch die Ausweisung einer Grünzone ein qualitativvoller Ortsrand im Süden hergestellt werden. Gleichzeitig werden vorhandene geschützte Biotope (Hohlweg) gesichert.

Alternativstandorte (Bereich zwischen Lahr- und Lohstraße) wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft, sind jedoch als ungeeignet ausgeschieden.

Innerhalb des Gebiets wurde eine flächen- und verkehrsoptimierte Erschließung gewählt, um gut nutzbare Baugrundstücke entsprechend dem derzeitigen Bedarf schaffen zu können.

**ZUSAMMENFASSEND ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB**

---

Friesenheim, den: 10. Mai 2016

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabenterring 12, 79098 Freiburg  
Tel. 0761/36876-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Bürgermeister

Planverfasser