

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM WEIERTSFELD II" DER GEMEINDE FRIESENHEIM, ORTENAUKREIS

1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren verschiedene Gründe:

- Das Baugebiet füllt einen unbebauten Bereich (Lücke), der sich von Norden her bis nahe in den Ortskern (Schule, Kirche) hineinzieht.
- Das Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe von Schule und Kirche. Dadurch ergeben sich enorme Standortvorteile.
- Das am Baugebietsrand befindliche Blockheizkraftwerk wurde in seiner Kapazität so dimensioniert, daß damit das künftige Baugebiet "Im Weiertsfeld II" mitversorgt werden kann.

2 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt ca. 12 ha und liegt am nördlichen Ortsrand von Friesenheim. Es handelt sich um ein im wesentlichen ebenes Gelände, das zum größten Teil unbebaut ist und landwirtschaftlich genutzt wird. Zum Teil handelt es sich aber auch um Schulgelände mit den entsprechenden baulichen Einrichtungen.

Der Geltungsbereich im Nordwesten entlang der Bundesstraße 3 springt beim ersten bebauten Grundstück (Lgb.-Nr. 8399) um ca. 100,0 m nach Osten und folgt dann wieder nach Süden im rückwärtigen Teil der bebauten Grundstücke entlang der Bundesstraße 3 bis zum Mittelweg. Er folgt dann ca. 60,0 m dem Mittelweg nach Osten und dann nach dem letzten bebauten Grundstück (Lgb.-Nr. 164/3) wieder in südlicher Richtung bis zu einem in Ostwestrichtung verlaufenden Weg "Am Dorfgraben". Auf der Südseite dieses Weges folgt der Geltungsbereich in Richtung Osten bis zur Grenze des Flurstückes Lgb.-Nr. 249. Von dort bildet der Geltungsbereich einen ca. 20,0 m breiten Korridor nach Süden bis zur Friesenheimer Hauptstraße (um die Grundstücke Lgb.-Nr. 248 und 249 mit einzubeziehen), danach folgt er wieder entlang dem Weg "Am Dorfgraben" in Richtung Osten bis zur Friedhofstraße. Mit der Friedhofstraße folgt der Geltungsbereich dann in nordwestlicher Richtung immer entlang der Grenze zum Schulgelände bis in den Fasanenweg hinein, dann weiter in nordwestlicher Richtung entlang einem Weg, der die rückwärtigen Gärten des angrenzenden Baugebietes "Im Weiertsfeld I" erschließt, bis über die Schwarzwaldstraße, dann entlang der Grenze des letzten bebauten Grundstücks (Lgb.-Nr. 10741) des Baugebietes "Im Weiertsfeld I" und von dort weiter in nordwestlicher Richtung bis zur B3.

3 Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Im 1993 genehmigten Flächennutzungsplan sind gut dreiviertel der Flächen als Wohnbaufläche und knapp einviertel der Flächen für öffentlichen Bedarf (Schule, Blockheizkraftwerk) ausgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese Flächen präzisiert. Die vorhandenen Flächen für öffentlichen Bedarf werden um ca. 4.000 qm erweitert. Die im Einflußbereich (Lärmimmission) der B3 gelegenen Flächen werden als Sondergebiet (für großflächige Einzelhandelsbetriebe) und als Mischgebiet festgelegt.

4 Auswirkungen auf den Naturhaushalt - Bewertung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaft

(Die Angaben zu Kap. 1.1 - 1.6 entstammen dem Landschaftsplan Friesenheim, 1991, Ausnahme: Kap. 1.1.2.1)

4.1.1 Naturraum, Geologie/Relief

Lahr-Kenzinger Schwemmlößebene

- charakterisiert durch mächtige Lößlehm-Bedeckung,
- fließender Übergang zwischen Vorbergzone und Niederung,
- im Untergrund mächtige Kies- und Sandablagerungen,
- ebenes Relief, nach Nordwesten leicht fallendes Gelände

4.1.2 Böden

- mäßig frische, stellenweise wechselfeuchte Feinlehmböden von großer Fruchtbarkeit ,
- Decklage aus ca. 1,4-1,9m Ton, darunter tonige, sandige Schluffe

4.1.2.1 Bewertung der Böden nach Bodenschutzgesetz

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgte entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes auf der Grundlage des Schlüssels zur "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" des Umweltministeriums Baden-Württemberg von 1995 auf der Grundlage des vom Staatlichen Vermessungsamt Offenburg zur Verfügung gestellten Flurstücksnachweises (Flurbilanz).

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 als überwiegend hoch zu bewerten.

Standort für die natürliche Vegetation

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens als Standort für "Pflanzen verschiedener Art, die weder züchterisch bearbeitet, noch durch produziertem 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 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 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.

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.

4.1.3 Wasserhaushalt/Grundwasser

- Grundwasserflurabstand: 3-5 m,
- relativ hohe Nitratwerte im Grundwasser durch Stickstoffdüngungen,
- aufgrund der Bodenarten und hohem Flurabstand des Grundwassers geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag

4.1.4 Klima

- Wärmestufe III, sehr warm, Jahresmittel 9-9,5°C
- Niederschläge: ca. 800 mm
- Spätfrostgefahr: mäßig

4.1.5 Biotop / Vegetation

4.1.5.1 Potentiell natürliche Vegetation

- frischer bis feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald und Traubenkirschen-Erlen-Eschenauwald

4.1.5.2 Vorhandene Vegetation und Nutzungen (vgl. Bestandsplan)

Die Bestandsaufnahme erfolgte 1992. 1996 wurde eine Bestandsaktualisierung durchgeführt.

Neben den großflächigen Ackerparzellen sind Obstbaumwiesen und Einzelbäume mit zum Teil hoher Bedeutung, Wiesen und Grabeland sowie Nutzgärten anzutreffen.

Im Bereich des vorhandenen, trockenen Grabens sind nitrophile Staudensäume vorhanden.

Das Gebiet grenzt nach Norden an die Vorbergzone, die hier einen hohen Anteil bedeutsamer Lebensräume auf Friesenheimer Gemarkung aufweist.

Liste der vorhandenen Gehölze und Vegetationsstrukturen (Nr., vgl. Bestandsplan)

- 1 Walnuß, Stammdurchmesser ca. 60 cm, Zustand: gut-mittel,
- 2 Obstbaum, Stammdurchmesser ca. 40 cm, Zustand: gut
- 3 Walnuß in Obstwiese, Stammdurchmesser ca. 40 cm, Zustand: gut-mittel
- 4 Obstwiese mit mehreren Bäumen, Höhe 7-12m, Stammdurchmesser ca. 25-35 cm, Zustand: gut, z.T. nachgepflanzte Bäume (gute Ortseinbindung)
- 5 Walnuß, Obstgehölze, Stammdurchmesser ca. 30-40 cm, Zustand: gut
- 6 2 Obstbäume, Stammdurchmesser ca. 30 cm, Zustand: gut
- 7 Walnuß, Stammdurchmesser ca. 40 cm, Zustand: gut
- 8 4 Obstbäume, Stammdurchmesser ca. 30-60 cm, Zustand: gut-mittel
- 9 Obstwiese, mehrere Bäume, Stammdurchmesser ca. 30-50 cm, Zustand: gut-mittel

- 10 Obstbäume auf Acker, Stammdurchmesser ca. 30-40 cm, Zustand: gut
- 11 Obstbäume, Stammdurchmesser ca. 30-40 cm, Zustand: gut-mittel,
z.T. sehr prägend für das Landschaftsbild

4.1.6 Landschafts/Ortsbild

Der Landschaftsraum ist gekennzeichnet durch das relativ ebene Gelände, das nach Osten hin zur Vorbergzone ansteigt.

Neben den Ackerflächen prägen die Obstbaumwiesen mit den teilweise stattlichen Obstbäumen das Gebiet. Nach Süden ist der Bereich durch den gut erhaltenen, gewachsenen alten Ortsrand begrenzt (Scheunen, kleinteilige Gartennutzungen mit Baum- u. Strauchbewuchs, alte Natursteinmauern).

Nachteilig für das Landschaftsbild wirkt sich das nicht eingebundene Blockheizkraftwerk aus.

4.2 Bewertung der Eingriffe durch die Bebauung

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.

4.2.1 Biotopbilanz

Nachfolgend wird der Eingriff hinsichtlich Biotope in einer Tabelle dargestellt und rechnerisch nach Punkten bewertet.

Dabei sind die jeweiligen Wertigkeiten der Biotope vor und nach der Bebauung gegenübergestellt.

Rechnerisch verbleibt ein Defizit von ca. 20%. Dieses Defizit wird v.a. durch den Verlust von Biotopen mit geringer Bedeutung (Ackerflächen) verursacht. Es ist bezüglich Bodenfunktionen mit der Funktion „Standort für Kulturpflanzen“ gleichzusetzen (vgl. Gesamtbilanz, Kap. 4.2.2).

Tabelle Biotopbilanz

	vor der Bebauung			nach der Bebauung			
	ha		Punkte	ha		Punkte	
Biotope ohne Bedeutung, asphaltierte Wege	0,18	0	0	Biotope ohne Bedeutung, Straßen, bebaute Flächen (*)	4,967	0	0
Biotope mit geringer Bedeutung, Ackerflächen, wassergeb. Wege	6,516	1	6,516	Biotope mit geringer Bedeutung, wassergeb. Wege	0,091	1	0,091
Biotope mit mäßiger Bedeutung, Nutzgärten	0,19	2	0,38	Biotope mit mäßiger Bedeutung, Gärten (**)	1,842	2	3,684
Biotope mit mittlerer Bedeutung, Wiesen, Weiden	1,804	3	5,412	Biotope mit mittlerer Bedeutung, priv. Pflanzgebote (***), öffentl. Grün (Park)	1,7	3	5,1
Biotope mit hoher Bedeutung, Streuobstwiesen	0,63	4	2,52	Biotope mit hoher Bedeutung, öffentl. Grün (Streuobstwiesen, Flächen mit Retentionsbereichen)	0,62	4	2,48
				Biotope mit sehr hoher Bedeutung, Uferzonen	0,1	5	0,5
	9,32		14,828		9,32		11,855
	Punktedifferenz		2,973	, dies entspricht einem Defizit von		20,0499 %	

Ausgangsgröße ist die Fläche des Geltungsbereiches =
abzügl. Fläche vorh. Schulareal

12,32 ha

3 ha

9,32 ha

(*) Berechnungsgrundlage ist die Fläche des Nettobaulandes x durchschn. GRZ von 0,45 + Faktor 0,1 (Zufahrten, Terrassen, etc).

6,14 ha x 0,55 3,377

(**) Berechnungsgrundlage ist der private Freiflächenanteil (Gärten) abzügl. Flächen mit Pflanzgeboten/Pflanzbindung

6,14 ha x 0,3 1,842

(***) Privater Freiflächenanteil mit Pflanzgeboten/Pflanzbindungen

4.2.2 Eingriff - Ausgleichsbilanz

In der folgenden Tabelle werden den Eingriffen durch die geplante Bebauung die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz gegenübergestellt.

Die Tabelle gibt einen Überblick der Eingriffe bezüglich aller Funktionen des Naturhaushalts und zeigt Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, sowie Ausgleich und Ersatz auf.

In der Tabelle sind flächenmäßig die Funktionen aufgeführt, die von dem Eingriff durch die Bebauung betroffen sind.

Bezugsgröße für den Flächenansatz ist die Gesamtfläche abzüglich der Flächen des Schulareals, Sportplatz und BHKW
(12,32 ha ./ 3 ha = 9,32 ha)

Be- deu- tung	Eingriff / Funktion / Bedeutung Bezugsgröße: 9,32 ha	Verlust (ha)	Maßnahmen Vermeidungs,- Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen	Kompen- sations- defizit
xxx	Boden gem. Bodenschutzgesetz Klassenzeichen gem. Flurbilanz: L 3 Lö 80/93, L 3 Lö 76/88 sL 3 Lö 72/85 1) Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	5,0	Minimierung des Versiegelungsgrades, Festsetzung des offen zu haltenden Grundstückanteils flächensparende Bauweise, Minimierung der Erschließungsbreiten	Festlegung flächiger Versickerung über durch- lässige Beläge (Privatbereich, Fußwege). Entsiegelungsmaßnahmen vorh. Wege und Plät- ze (Schulareal)	Regenwasserrückhaltung und Teilversik- kerung in Mulden und Gräben innerhalb der öffentlichen Grünflächen.	gering-mäßig
xxx	2) Verlust als Standort für Kultur- pflanzen	5,0	----	----	----	hoch
x	3) Verlust als Standort für die natürliche Vegetation	5,0	flächensparende Bauweise, Minimierung der Erschließungsbreiten	----	s.u. 8)	gering
xxx	4) Filter und Puffer für Schadstoffe	5,0	wie 1)	----	----	mäßig
x	Grundwasser 5) Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag		Erhalt der Deckschichten	----	----	gering
xxx	6) Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung	5,0	wie 1)	wie 1)	wie 1)	gering-mäßig
	Oberflächengewässer 7) nicht vorhanden	----	----	----	----	----
	Biotop- und Artenschutz					
xxx	8) Verlust von Obstbaumwiesen	0,46	Erhalt (0,17 ha)	----	Herstellung einer extensiv gestalteten, landschaftstypischen Grünfläche (1,59 ha, öffentlich) mit Wiesen, Pflanzungen, Gräben, Pflanzgebote im öffentlichen Raum und Privatbereich	gering
xx	Obstbaumwiesen	1,2	----	----		
xx	Wiesen, Weiden	0,49	----	----		
xx	Gräben	0,05	----	Neuanlage		
xxx	Einzelbäume	17 St.	Pflanzbindung (10 St.)	Pflanzgebote (privat, öffentlich)		
x	Nutzgärten	0,07	----	----		
x	Ackerflächen	0,64	----	----		
xx	9) Klima Beeinträchtigung des Lokalklimas		----	----	Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet, Minimierung der Versiegelung	gering
xx	10) Orts-/Landschaftsbild Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Bebauung)		----	----	Einbindung des Gebietes, Pflanzung von Gehölzen (privat, öffentlich)	gering

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

4.3 Zusammenfassung/Ergebnis

Entscheidend im Sinne der Eingriffsregelung sind neben den möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Erhalt von Obstwiesen und Einzelbäumen) vor allem die Maßnahmen für den Wasserhaushalt (Retention und Teilversickerung des Regenwassers der Dachflächen) in Verbindung mit der Einrichtung der öffentlichen Grünflächen.

Diese haben zum einen Ausgleichsfunktionen für Biotop- und Bodenfunktionen, zum anderen bieten sie wichtige Flächen für die Naherholung der künftigen Bewohner des relativ großen Gebietes.

Ein hohes Kompensationsdefizit verbleibt bei der Bodenfunktion „Standort für Kulturpflanzen“.

Alle anderen Funktionen weisen ein geringes-mäßiges Kompensationsdefizit auf.

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, daß nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Dieses Ziel wird bei Durchführung aller Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Pflanzgebote und entsprechender Pflege der Biotope (bis auf den Verlust der o.a. Bodenfunktion) erreicht.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung kann somit als kompensiert i.S. des NatSchG B.-W. gewertet werden.

5 Nutzung, Art und Maß der Bebauung

Der Geltungsbereich umfaßt Bauflächen und Grünflächen. Die Grünflächen werden in Ziffer 4 der Begründung behandelt. Die Bauflächen sind in folgende Bereiche untergliedert:

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Fläche für öffentlichen Bedarf (Schule, Kirche, Altenwohnheim)

5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Allgemeines Wohngebiet sind ca. 4,6 ha vorgesehen.

Die Wohnbebauung selbst gliedert sich in Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschößwohnungsbau. Mit diesem groß gefächerten Angebot sollte auch einer breit gestreuten Nachfrage entsprochen werden. Der sparsame Umgang mit Bauland führte zu einer erheblich kleineren Grundstückseinteilung als dies noch im angrenzenden Baugebiet "Im Weiertsfeld I" üblich war. Die Grundstücksgößen für Einfamilienhäuser bewegen sich im we-

sentlichen um die 530 - 550 qm, für Doppelhäuser 350 - 360 qm und die Reihenhäuser liegen im Mittel von 220 - 250 qm. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde in Abhängigkeit vom Gebäudetyp begrenzt. Damit soll verhindert werden, daß zu viele Kraftfahrzeuge in einem nicht vorgesehenen Maße die Wohnstraßen belasten.

5.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind nur die Ziffern 1 – 5. Als Mischgebiet sind ca. 0,4 ha vorgesehen. Es dient der Aufnahme kleinerer örtlicher Handwerksbetriebe oder kleinerer Einzelhandelsbetriebe. Es wurde im Nahbereich der Bundesstraße und auch als Puffer zwischen Sondergebiet und Allgemeinem Wohngebiet angeordnet. Tankstellen sollen hier nicht untergebracht werden aus Rücksicht auf das nahegelegene Wohngebiet und um hier unnötiges Verkehrsaufkommen (Durchgangsverkehr) zu vermeiden.

Ebenso wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da auch diese Nutzung das nahegelegene Wohngebiet stört und diese im übrigen derzeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB sowie längerfristig auf den Flächen des Flugplatzgeländes untergebracht werden können.

5.3 Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO

Die unmittelbar an der B3 liegende Fläche von ca. 1,0 ha Größe soll als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Neben den Vorteilen, die diese Bebauung in Bezug auf den Lärmschutz bietet (siehe Ziffer 7 der Begründung) zählen noch folgende Argumente:

- Friesenheim hat Bedarf an Grundstücken für Einzelhandel der Möbel- und Teppichbranche (Nachfrage).
- Die Nähe von Läden zum neugeplanten Wohngebiet wird positiv beurteilt (kurze Wege).

Zugelassen wurden ausschließlich Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Teppichbranche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 qm. Die Einschränkung auf die Möbel- und Teppichbranche war notwendig, um keine Kaufkraft aus dem Ortszentrum abzuziehen. Im übrigen ist die Gemeinde sehr froh über Bewerber aus der Möbel- und Teppichbranche, da das Schallschutzproblem mit einem entlang der B3 durchgehenden Baukörper am besten gelöst werden kann. Die Größe der Fläche wurde auf Anraten des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein und des Regierungspräsidiums Freiburg mit der Industrie- und Handelskammer (IHK) abgestimmt. Um dem heute bei dieser Branche üblichen Randsortiment gerecht zu werden, wurde dieses innerhalb der vorgegebenen 4.000 qm bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zugelassen. Innerhalb dieser Größenordnung muß nicht befürchtet werden, daß Kaufkraft aus dem Ortszentrum verlorengeht.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf gliedern sich in folgende Bereiche:

- Fläche für Sport und schulische Zwecke
- Fläche für schulische Zwecke
- Fläche für Kirche
- Fläche für soziale/kirchliche Zwecke (Seniorenwohnen, Kindergarten, Gemeindehaus,

Die Flächen für Schule, Sport und Kirche im Südosten des Geltungsbereiches sind im wesentlichen überbaut. Baugrenzen, Geschößzahlen sowie Grund- und Geschößflächenzahlen wurden nicht ausgewiesen, um eventuell künftig notwendige Entwicklungen nicht einzuschränken. Im übrigen ist die umgebende und eventuell davon betroffene Bebauung mit großzügigem Grenzabstand versehen. In diesem Areal besteht eine Wendemöglichkeit für Schulbusse (Anschluß Friedhofstraße).

Im Anschluß nach Westen folgt eine öffentliche Grünzone und danach eine Fläche für soziale/kirchliche Zwecke wie Seniorenheim, Kindergarten, Gemeindehaus, etc.

Somit liegen die Flächen für Gemeinbedarf (Schule, Kirche, Senioren) in engem räumlichen Zusammenhang.

6 Erschließung

Das Liniennetz wurde aus folgenden Überlegungen heraus entwickelt:

- Bildung gut zugeschnittener und wirtschaftlich verwertbarer Grundstücke.
- Optimierung in wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht.
- Gute Anbindung an die benachbarten Baugebiete.
- Vermeiden unerwünschten Schleichverkehrs von der Hauptstraße über die Friedhofstraße durch das Neubaugebiet in die Bundesstraße.
- Leistungsfähige Anbindung an die B3.

Das Baugebiet ist über mehrere Anschlüsse an seine Umgebung angeschlossen.

Damit werden folgende allgemeine städtebauliche Ziele erreicht:

- Gute Verzahnung mit nachbarschaftlichen Baugebieten.
- Flächige Verteilung des Verkehrsaufkommens im Innern des Baugebietes als Voraussetzung für eine Verkehrsberuhigung.
- Keine Überlastung einzelner Anschlußpunkte.
- Möglichst kurze Wege für diverse Fahrziele.

Die Gefahr von Schleichverkehr aus der K5338 über die Straße "Im Weiertsfeld" und durch das neue Baugebiet in die B3 wird von der Gemeinde zwar erkannt, aber nicht als so gravierend beurteilt wie die städtebaulichen Nach-

teile einer fehlenden Verbindung. Im übrigen weist die Gemeinde noch einmal darauf hin, daß sie bereit ist, das im Bebauungsplan "Weiertsfeld I" gelegene Teilstück der Schwarzwaldstraße entsprechend seiner Definition (Wohnstraße) umzugestalten, falls sich die Notwendigkeit ergibt.

Um das eventuelle Problem der Überlastung einzelner Knoten oder Teilstücke auf der Strecke zwischen K5338 über das neue Baugebiet bis zur B3 zu vermeiden, wurden gezielt vier unterschiedliche Anschlüsse im Bebauungsplan "Weiertsfeld II" hergestellt, mit dem Ziel, das Verkehrsaufkommen zu verteilen:

1. Direkter Anschluß an die B3 über Planstraße A – A.
2. Direkter Anschluß an K5338 über Planstraße I – I.
3. Anschluß über die Schwarzwaldstraße über Planstraße C – A.
4. Anschluß über den Mittelweg über Planstraße G – C.

Alle Straßenquerschnitte im Innern des Baugebietes wurden entwickelt mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung. Die Fahrbahnbreiten variieren je nach Bedeutung der Straße von 5,5 m (bzw. 6,0 m im Einmündungsbereich zur B3) für die Haupteinschließung, 5,0 m (bzw. 4,5 m) für die Wohnstraßen. Statt mit Hochbordstein und separatem Gehweg werden die Wohnstraßen mit höhengleich gepflastertem Seitenbereich ausgebildet.

Alle Sichtdreiecke im Inneren des Gebietes wurden nach der beabsichtigten Verkehrsregel "rechts vor links" mit 3,0 m x 30,0 m festgelegt. Die maximale Fahrgeschwindigkeit soll 30 km/h betragen.

Soweit es die Platzverhältnisse und/oder Versorgungsleitungen zulassen, sollen in allen Straßen Bäume gepflanzt und dazwischen Längsparkplätze, soweit möglich, ausgewiesen werden.

Der Zugang zur Schule von Westen wurde in Verlängerung des Mittelweges auf ca. 150 m Länge zur Sicherheit der Schulkinder als reiner Fuß- und Radweg (F + R₄) ausgebildet. Am südlichen Gebietsrand des Bebauungsplanes führte ein Fuß- und Radweg entlang einer alten Mauer (F + R₅). Dieser Weg wurde in das Erschließungskonzept auch wieder als Fuß- und Radweg übernommen. Dieser Weg soll nur die vorhandenen rückwärtigen Gärten der (außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen) bebauten Grundstücke entlang der Friesenheimer Hauptstraße erschließen. Eine Bebauung dieser Gärten war nicht erwünscht. Konsequenterweise wurde dieser Grünbereich auch entlang der Nordseite des Weges fortgesetzt (innerhalb des Geltungsbereiches), so daß sich damit eine größere zusammenhängende Grünfläche ergibt. Damit soll der schöne und typisch ländliche Charakter der rückwärtigen Gärten entlang der Mauer beibehalten und der Wohnwert der Neubebauung gesteigert werden.

Bei Eckgrundstücken wurde ein Zufahrtsverbot immer auf der Seite festgelegt, wo eine Längsparkspur vorgesehen ist. Damit soll eine Reduzierung von öffentlichen Längsparkplätzen durch private Grundstückszufahrten verhindert werden.

7 Schallschutz

Das Baugebiet ist der Lärmbelastung der Bundesstraße 3 ausgesetzt. In einer vorausgegangen "Schalltechnischen Untersuchung" wurde die von der B 3 ausgehende Emission ermittelt und Maßnahmen zum Schutze des Baugebietes untersucht.

Zwei alternative Lösungen wurden im Gemeinderat diskutiert:

- Lärmschutz durch Wall und/oder Mauer entlang B 3 und im Anschluß Allgemeines Wohngebiet oder
- Lärmschutzbebauung in Form eines Sondergebietes

Der Gemeinderat hat sich für die Ausweisung als Sondergebiet mit folgender Begründung entschieden:

- Der Lärmschutz durch Wall und/oder Mauer kostet Geld, benötigt Grundstücksfläche und ist gestalterisch nicht unproblematisch.
- Eine Lärmschutzbebauung entspricht besser dem Wunsch nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden.

Da nicht sichergestellt werden kann, ob die Lärmschutzbebauung überhaupt oder in den notwendigen Ausmaßen hergestellt wird (die Gemeinde ist weder Grundstückseigentümerin, so daß eine privatrechtliche Vereinbarung nicht getroffen werden kann, noch möchte sie ein Baugebot nach §§ 175, 176 BauGB aussprechen) und da nicht sichergestellt werden kann, daß die Lärmschutzbebauung spätestens zeitgleich mit der Wohnbebauung hergestellt wird, wurden grundsätzlich Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgeschrieben. Diese (passiven) Schallschutzmaßnahmen können entfallen unter der Voraussetzung, daß die Lärmschutzbebauung entlang der B 3 besteht.

8 Sonstige Begründung für die in nachfolgenden Bebauungsvorschriften ergangenen Festsetzungen

- Ziffer 1.2.1 Aus Gründen des Schallschutzes wurde der unmittelbar an der B 3 gelegene Teil der Bebauung des Gebietes "SO" als zwingend zweigeschossig festgelegt.
- Ziffer 1.2.3 Mit der Baulinie soll eine möglichst effiziente Bebauung im Sinne des Schallschutzes gewährleistet werden: Bebauung möglichst nahe an der Lärmquelle (B 3).
- Ziffer 1.3.2.1 Über die Grenzbebauung sollte einmal eine mit dem Rücken zur B3 hin sich abschirmende Bebauung ermöglicht werden (Schallschutz Baugebiet 4), zum anderen sollte an eine schon vorhandene Grenzbebauung von der anderen Seite her angebaut werden dürfen.

- Ziffer 1.3.2.2 Sowohl Schallschutzgründe (Baugebiet 1) als auch wirtschaftliche bzw. organisatorische Gründe (Baugebiet 16) sprechen für eine Baukörperlänge von mehr als 50 m.
- Ziffer 1.4 Die Erstellung und Gestaltung von Nebenanlagen und Nebengebäuden wurde aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung sowie aus Gründen einer guten nachbarschaftlichen Beziehung eingeschränkt.
- Ziffer 2.1 Dächer sind ein wesentliches städtebauliches Gestaltungselement und wurden deshalb auch in ihrer Form (Neigungswinkel, Dachform, Aufbau, Einschnitt, Überstand) und Farbgebung sowie Material eingeschränkt und aufeinander abgestimmt. Für untergeordnete Dächer (Garagen, Carport) wurde der Spielraum entweder aus ökologischen (begrüntes Garagenflachdach) oder gestalterischen Gründen (Carport) erweitert. Der offene Carport ist in der teilweise räumlich sehr dichten Bebauung gestalterisch der Garage bevorzugt.
- Ziffer 2.2 Aus gestalterischen Gründen (Ortseingang) soll damit eine große geschlossene Wandfläche verhindert werden.
- Ziffer 2.3 Die Gestaltung der Einfriedungen prägt ganz wesentlich vor allem den Straßenraum, aber auch die rückwärtigen Gartengrundstücke. Da der Gestaltung des Straßenraums eine große Bedeutung beigemessen wird, sollen Vorgärten unter 4,0 m nicht mehr eingegrenzt werden.
- Ziffer 2.4 Für die Gestaltung des Straßenraums spielt die Behandlung der Mülltonnenabstellplätze eine nicht unerhebliche Rolle.
- Ziffer 2.5 Mit der Einschränkung der Farbigkeit von Bauteilen sollte nicht die Phantasie der Bauherren eingeschränkt werden, wohl aber der Gemeinde eine rechtliche Handhabe gegeben werden, "Wildwuchs einzudämmen".
- Ziffer 2.6 Damit sollen sinnvolle und technisch übliche Installationen einen nicht unerheblichen gestalterischen Beitrag leisten.
- Ziffer 2.8 Um Verunstaltungen durch überzogene Werbung zu verhindern, wurde eine Regelung für diese Anlagen festgelegt. Diese Regelung berücksichtigt die unterschiedlichen Nutzungen wie WA, MI und SO.
- Ziffer 2.9 Um energiesparende Maßnahmen zu fördern, wurden hier Ausnahmeregelungen erlassen, die zum Tragen kommen, wenn weder öffentliche noch nachbarliche (private) Interessen entgegenstehen.

9 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. Die Deutsche Telekom verlegt ihre Telekommunikationsanlage als Erdkabel in Koordination mit dem Versorgungsträger Strom.

Vom nahegelegenen Blockheizkraftwerk wird das Baugebiet mit Fernwärme versorgt. Die entsprechenden Leitungen werden in den Erschließungsstraßen verlegt, der Hausanschluß erfolgt durch Übergabestationen.

Vom Blockheizkraftwerk in Richtung Wohnbebauung ist ein Lärmschutz- und Sicherheitsabstand von 40,0 m gefordert.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Gas ist nicht vorgesehen.

Aus dem Baugebiet "Im Weiertsfeld I" führt in Verlängerung der Schwarzwaldstraße und dann nach Westen abbiegend hin zur B3 ein Verbandsammler. Es wurde versucht, die Haupteinschließung des Baugebietes "Im Weiertsfeld II" an die B3 über die Trasse des Hauptsammlers zu legen. Diese Trassenführung wurde aber aus Schallschutzgründen aufgegeben. Eine Verlegung des Hauptsammlers wurde aus Kostengründen abgelehnt. Somit mußten die privaten Grundstücke mit einem entsprechenden Leitungsrecht belegt werden.

10 Flächengliederung

Wohnbaufläche	4,56 ha = 37,0 %
Sondergebiet	0,69 ha = 5,6 %
Mischgebiet	0,43 ha = 3,5 %
Gemeinbedarfsfläche Planung (Kirche, Soziales)	0,46 ha = 3,7 %
Gemeinbedarfsfläche Bestand	2,88 ha = 23,4 %
Energieversorgung (BHKW)	0,12 ha = 1,0 %
Verkehrsflächen	1,59 ha = 12,9 %
öffentliche Grünflächen (davon Fläche für Wassergraben 0,04 ha)	1,59 ha = 12,9 %
<hr/>	
Bruttobauland	12,32 ha = 100,0 %
externe Verkehrsfläche (B3)	0,15 ha = 1,2 %
Geltungsbereich	12,47 ha = 101,2 %

11 Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen in etwa folgende Kosten:

– Straßenbau 15.900 qm x 130 DM/qm	ca. DM 2.067.000,00
– Linksabbieger B3	ca. DM 200.000,00
– Straßenbeleuchtung 56 Stück x 2.500 DM/Stück	ca. DM 140.000,00
– Entwässerung einschl. Rohplanie Gräben/Grün	ca. DM 1.914.000,00
– Wasserversorgung	ca. DM 535.000,00
– Bepflanzung/Möblierung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen	ca. DM 444.000,00
	<hr/>
	ca. DM 5.300.000,00
+ 20 % Nebenkosten und Unvorhergesehenes	ca. DM 1.060.000,00
	<hr/>
Gesamtkosten brutto ohne Geländeanteil	ca. DM 6.360.000,00


Es ist vorgesehen, für die Erschließung eine Erschließungsgemeinschaft zu gründen und die Gesamtabwicklung über einen Erschließungsträger vorzunehmen. Hierüber wird zu gegebener Zeit ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Kostenbeteiligung der Gemeinde kann dabei zwischen 0 % und 10 % liegen. Soweit solche Kosten entstehen, werden sie im Haushaltsplan aufgenommen.

12 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Ausgleichsmaßnahmen
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke oder für Ausgleichsmaßnahmen
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Festlegung der Teilungsgenehmigungen
- Enteignung

Freiburg, den 20.03.2000


.....
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 20.03.2000


.....
Der Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 14. Juni 2000



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]