

|         |             |
|---------|-------------|
| FASSUNG | <u>1</u>    |
| ANLAGE  | <u>2</u>    |
| BLATT   | <u>1+10</u> |

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM KÄHNERBERG II" OT OBERWEIER  
DER GEMEINDE FRIESENHEIM, ORTENAUKREIS VOM 29.09.1995**

-----

**1. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Im Ortsteil Oberweier stehen keine nennenswerten Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Um den dringenden örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, ist die Ausweisung des vorliegenden Plangebietes notwendig.

**2. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage etwa 100 m nördlich von Kirche, Friedhof, Schule und Kindergarten. Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die vorhandene Bebauung an. Im Westen reicht der Planbereich bis an das Altenheim Emmaus und den südlich davon gelegenen Straßenstummel heran. Nach Norden reicht der Planbereich bis etwa in Höhe des nördlichen Bebauungsrandes des Bereiches "Im Bühnle". Die Nordgrenzen der Flurstücke 1208/1 und 1247 bilden dabei den Nordrand. Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der Westseite der Römerstraße.

Im Süden, Südwesten und Osten des Planbereiches schließt sich Wohnbebauung an. An der Nordwestecke des Geltungsbereiches grenzt das Altenheim Emmaus an. Nach Norden hin schließt sich die offene Feldflur an. Der hier weiter nördlich gelegene Schweinestall bleibt gemäß einer fachtechnischen Untersuchung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 8.3.1991 ohne nennenswerte Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet, da die geplante Wohnbebauung den in der Untersuchung genannten Abstand von 228 m einhält.

Der Planbereich steigt nach Nordosten hin an. Die durchschnittliche Hangneigung beträgt etwa 9 %. Zur besseren Bewirtschaftung der hier vorliegenden Ackergrundstücke sind diese teilweise terrassiert, der gesamte Planbereich ist unbebaut.

**3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde**

Der relativ kleine Planbereich ist zwischen zwei Neubaugebieten gelegen und füllt die so entstandene Lücke auf. Der Planbereich war bereits Gegenstand des Bebauungsplanes "Am Kählerberg/An der Löchergaß/Im Bühnle" (genehmigt am 23.11.1972 vom Landratsamt Lahr), wurde jedoch von der Genehmigung ausgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt an den Bebauungsplan "Am Kählerberg", genehmigt vom Landratsamt Lahr am 29.7.1965 an und überdeckt sich geringfügig im Bereich der Straßenfläche Lgb.-Nr. 220/6.

Der Planbereich ist im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

#### 4. Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Grund- und Geschoßflächenzahl und Höhenentwicklung orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie an der vorgesehenen Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern. Als Maximum werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Durch die Begrenzung der Traufhöhe kommt eines davon im Untergeschoß oder alternativ im Dachgeschoß zu liegen. Grund- und Geschoßflächenzahl werden auf Haustyp und Grundstücksgröße abgestimmt. Die Anzahl der je Wohngebäude zulässigen Wohnungen wird für das gesamte Plangebiet begrenzt, um der dörflichen Struktur des angrenzenden Ortsetters und dem Erscheinungsbild der angrenzenden älteren Baugebiete als Ein- und Zweifamilienhausgebiet Rechnung zu tragen und diese städtebauliche Struktur entsprechend fortzuführen. 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 unter Berücksichtigung der Möglichkeit, drei Wohnebenen auszubilden, für Einzelhäuser auf drei Wohneinheiten begrenzt, bei Doppelhäusern jedoch zur Verhinderung übergroßer Gesamtvolumen auf zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte reduziert.

Als Bauweise wird für den gesamten Planbereich abweichende Bauweise festgelegt. Diese lehnt sich eng an die offene Bauweise an. Im Hinblick auf die Angleichung der Dachneigungen von Garagen an die des Hauptgebäudes werden jedoch für Grenzgaragen gegenüber der Landesbauordnung erweiterte Regelungen getroffen. Wegen der Auswirkung der Regelung auf das angrenzende Grundstück wird die Anwendung auf im Plan dargestellte Teilbereiche (Garagenflächen) beschränkt, so daß sich die einzelnen Bauherren auf die zu erwartende bauliche Situation einstellen können.

## **5. Erschließung**

Die Erschließung wird grundsätzlich hangparallel geführt. Der südlich des Altenheimes Emmaus gelegene Straßenstumpf "Im breiten Feld" wird dabei nach Osten in Richtung Römerstraße auf den Einmündungsbereich der Straße "In den Waldreben" zugeführt. Weiter südlich wird eine weitere Erschließungsstraße, einmündend in die Römerstraße auf Höhe der Straße "Im Bühnle" parallel zur vorgenannten Erschließung geführt und mit dem Straßenansatz Lgb.-Nr. 220/6 verbunden. Die Erschließungsstraßen werden etwa in Gebietsmitte durch einen Fußweg miteinander verknüpft. Alle Straßen sollen als Wohnstraßen ausgebildet werden. Auf eine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn wird verzichtet. Ein baumbestandener Seitenstreifen bietet Raum für Parkierung und Ausweichfläche für LKW-Begegnungsfälle.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch Erweiterung der in den Randstraßen (Römerstraße, Kählerbergstraße, Im breiten Feld) vorhandenen Anlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch Anschluß an die in den Randstraßen vorhandenen Kanäle. Ergänzend wird zur Oberflächenwasserrückhaltung der Einbau von Zisternen und die Einrichtung eines Brauchwassernetzes empfohlen.

Die Festsetzung einer Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Abgabe an das Kanalisationsnetz wurde geprüft, wegen des geringen Abflußquerschnittes (Gefahr des Zusetzens) jedoch nicht weiterverfolgt. Eine statt dessen erwogene Versickerung scheidet wegen der geringen Bodendurchlässigkeit aus.

## **7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt - Bewertung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -**

### **7.1 Charakterisierung des Landschaftsraumes**

Das Gebiet ist Bestandteil der Lahr-Emmendinger-Löbvorberge, eine hügelige dem Schwarzwald vorgelagerte Bruchschollenlandschaft mit mächtigen Lößanlagerungen.

### **7.2 Überörtliche Planungen und Festsetzungen**

- Biotop- und Artenschutz  
Es liegen keine nennenswerten Bereiche vor.
- Oberflächengewässer  
Nicht betroffen.
- Vorgaben der Raumplanung  
Keine Einschränkungen.

### 7.3 Vorgaben aus dem Landschaftsplan

**Landschaftsräumliche Einheit:**

Lahr-Emmendinger-Lößvorberge

**Ökologische Funktion:**

Am Nordrand des Gebietes liegen einige kleine Obstwiesen; ansonsten sind keine ökologisch bedeutsamen Landschaftselemente betroffen.

**Landschaftsbild/Siedlungsgestalt:**

Nach Süden abfallender, mäßig steiler Hang; Gebiet ist von drei Seiten durch Bebauung eingeschlossen, lediglich nach Norden hin offen; bestehende Ortsränder im Westen und Osten nicht in die Landschaft eingebunden. Kulturhistorisch und landschaftlich bedeutende Ortsränder sind nicht betroffen. Das Gebiet stellt eine Lücke innerhalb eines Neubaugebietes dar.

**Wasserwirtschaftliche Funktion:**

nicht erkennbar

**Lokalklimatische Funktion:**

nicht erkennbar

**Landwirtschaftliche Eignung:**

hoch; sehr ertragreiche Böden

**Bewertung:** geeignet

Das Gebiet stellt eine Baulücke dar, die schon von drei Seiten durch Bebauung eingeschlossen ist. Die Bebauung läßt sich gut in die bestehende Siedlungsfläche einfügen. Bei entsprechender Durchgrünung und Ortsrandgestaltung ist eine Integration in die Landschaft möglich.

Wichtige ökologische Funktionen sind nicht betroffen. Allerdings gehen gute landwirtschaftliche Böden verloren.

### 7.4 Bestandsanalyse

Die Bestandsaufnahme erfolgte im März 1994.

- Nutzungen  
Der Planbereich wird ausschließlich ackerbaulich genutzt, ausgenommen hiervon sind einige untergeordnete, der Terrassierung dienende Grasböschungen
- Gehölzbestand  
Kein nennenswerter Bestand gegeben (Intensivackerbau)
- Landschaftsbild, Ortsbild  
Leichte Hanglage mit gering ausgeprägten Böschungen. Durch dreiseitige Umbauung von untergeordneter Bedeutung für das Landschaftsbild. Für das Ortsbild ist die Ergänzung der Bebauung und die damit erzielbare Ausprägung eines eindeutigen Siedlungsrandes vorteilhaft.

## 7.5 Eingriffe - Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

Durch die Anlage eines Wohngebietes, insbesondere durch die Errichtung von Wohngebäuden, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen, etc. entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 8a BNatSchG in der Bauleitplanung zu bewerten sind. Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen aller öffentlichen und privaten Belange durch geeignete planerische Maßnahmen zu vermeiden oder zu mindern. Dieser Grundsatz gilt auch für Belange von Natur und Landschaft. Darüberhinaus stellt der § 8a BNatSchG bei Eingriffen weitere Anforderungen. Verbleibende, zu erwartende Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen - so weit als möglich - quantitativ und qualitativ auszugleichen. Wenn dies nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen möglichst im räumlichen Gebietszusammenhang vorzusehen.

Ein Eingriff ist im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen, wenn "nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist" (§8 (2) BNatSchG), d.h.

- daß im Planungsgebiet die gleichen Arten- und Lebensgemeinschaften in gleicher Populationshöhe leben können;
- daß die Grundwassererneuerung und -qualität nicht beeinträchtigt ist;
- daß die Oberflächengewässer in vergleichbarem Zustand bleiben;
- daß die Bodenfrucht- und nutzbarkeit sowie Lufthaushalt und Geländeklima nicht verschlechtert werden.

Nachfolgend werden den zu erwartenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild jeweils Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Minimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

| <b>Eingriffe</b>   | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>  |
|--|---|
| <p><b>Boden (mittlerer Eingriff)</b><br/>Verlust von Boden durch Versiegelung (Bebauung, Stellplätze, Zufahrten)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- als Lebensstandort für Pflanzen und Tiere,</li><li>- als Puffer und Filter für Schadstoffe,</li><li>- als landwirtschaftliche Nutzfläche.</li></ul> <p>Voraussichtlicher Versiegelungsgrad: ca. 30 % der Baugrundstücke einschließlich Verkehrsfläche: ca. 8.200 qm</p> | <p><b>Minimierung des Eingriffes durch:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- flächensparende Erschließung, Minimierung der Erschließungsbreiten</li><li>- Reduzierung unbedingt erforderlicher befestigter Flächen</li><li>- Materialwahl: durchlässige Beläge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen für untergeordnete Wege; breitfugiges Pflaster, Ziegellochsteine o.ä. im Bereich der Stellplätze und Zufahrten</li></ul> <p><b>Aufwertung/Extensivierung</b></p> <p>Durch die Anlage extensiver Hausgärten und die im Privatbereich zu beachtenden Bestimmungen zum Pflanzenschutz erfolgt eine Aufwertung bislang intensiv genutzter Böden im Sinne einer umweltverträglichen Nutzung.</p> <p><b>Ein Teilausgleich der Eingriffe ist durch die obengenannten Maßnahmen gegeben. Nicht ausgleichbar ist der Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen und an landwirtschaftlichen Flächen. Eine weitere Minimierung ist im Hinblick auf die Belange Ortsbild und Landschaftsschutz nicht möglich.</b></p> <p><b>Ein Ersatz etwa durch Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle ist in Ermangelung von hierfür verfügbaren Flächen ebenfalls nicht möglich. In Abwägung mit den Belangen der Bevölkerung nach einer ausreichenden Wohnraumversorgung verbleibt es in vorgenannten Punkten bei einer Teilkompensation.</b></p> |

| <b>Eingriffe</b>  | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>   |
|---|--|
| <p><b>Grundwasser (mittlerer Eingriff)</b><br/>Eingriffe durch Versiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhöhung des Oberflächenabflusses</li><li>- Verringerung der Grundwasserneubildung</li><li>- erhöhte Belastung der Vorflut</li></ul> | <p><b>Minimierung des Eingriffs</b> durch Verminderung des Versiegelungsgrades (siehe Boden).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anlage von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung als Rückhaltung (Empfehlung)</li></ul> <p><b>Ein Teilausgleich ist durch obengenannte Maßnahmen gegeben.</b></p> <p><b>Ergänzend sind folgende Ersatzmaßnahmen vorgesehen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Intensive Durchgrünung des Straßenraumes</li><li>- Pflanzgebote für die Einzelgrundstücke</li><li>- Pflanzstreifen am Nordrand des Plangebietes</li></ul> <p><b>Der Eingriff ist damit kompensiert.</b></p> |
| <p><b>Biotope</b></p> <p>Kein Eingriff gegeben, da ausgeräumte landwirtschaftliche Flächen</p>  |  |

| <b>Eingriffe</b>   | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>   |
|--|--|
| <b>Landschaftsbild</b><br><br>Kein Eingriff gegeben, da dreiseitig von Bebauung umschlossen  |  |
| <b>Klima (geringer Eingriff)</b><br><br>Veränderung des Lokalklimas; vor allem durch Versiegelung und Überbauung (Strahlungs- und Wärmehaushalt) | <b>Minimierung des Eingriffs</b> durch Verminderung des Versiegelungsgrades (vgl. Boden).<br><br>Ausgleich des Eingriffes durch Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet:<br>- Überstellung der Verkehrsflächen mit großkronigen Schattenbäumen, intensive Abpflanzung der nördlichen Randzone des Gebietes mit Hecken<br><br><b>Ein Ausgleich des Eingriffes ist durch obengenannte Maßnahmen gegeben.</b> |

Die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert.

## 8. Erdaushub

Grundsätzlich ist für Baugebiete ein Massenausgleich für den anfallenden Erdaushub aus Straßenbau und Baugruben innerhalb des Plangebietes anzustreben. Damit soll die Inanspruchnahme wertvollen Deponieraumes bzw. die Beanspruchung zusätzlicher Flächen durch Geländeauffüllungen vermieden werden. Dieses Ziel ist im Rahmen der begleitend zum Bebauungsplan erstellten Straßenvorplanung soweit als möglich berücksichtigt, jedoch ist wegen der Hanglage und den Anschlußpunkten an das vorhandene Straßennetz ein völliger Massenausgleich nicht möglich. Ein Teil des Erdaushubs ist anderweitig unterzubringen.

Auch bei den sich später im Rahmen der Baumaßnahme einzelner Bauherren anschließenden Erdarbeiten ist in Abhängigkeit von der Gebäudeausführung selbst (Vollunterkellerung/ Teilunterkellerung, Verzicht auf Unterkellerung, versetzte Geschosse u.ä.) mit überschüssigem Erdaushub zu rechnen, der wegen der Hangsituation und der daher besonders zu beachtenden höhenmäßigen Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild i.d.R. nur zu geringen Anteilen auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden kann.



Der Umfang des anfallenden Erdaushubs kann erst im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zur Erschließung der Einzelbaugesuche näher bestimmt werden.

### 9. Flächengliederung und Einwohnerbilanz

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 1,86 ha = 87,7 %  |
| Erschließungsflächen   | 0,26 ha = 12,3 %  |
| -----                  |                   |
| Gesamtfläche           | 2,12 ha = 100,0 % |

| Neubebauung<br>Einwohner | Anzahl   |    |     |
|--------------------------|----------|----|-----|
|                          | Grundst. | WE |     |
| Einzelhäuser             | 19       | 29 | 73  |
| Doppelhäuser             | 10       | 15 | 38  |
| -----                    |          |    |     |
| Neu gesamt               | 29       | 44 | 111 |

### 10. Kosten und Finanzierung

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

|   |        |              |
|---|--------|--------------|
| Kanalisation im Mischsystem                           |        |              |
| 350 lfm x 800 DM/lfm                                  | ca. DM | 280.000,00   |
| Wasserversorgung 440 lfm x 475 DM/lfm                 | ca. DM | 210.000,00   |
| Straßenbau 3050 qm x 180 DM/qm                        | ca. DM | 550.000,00   |
| Straßenbeleuchtung 13 St x 3500 DM/St                 | ca. DM | 45.000,00    |
| Bäume 34 Stück x 600 DM/je Baum                       | ca. DM | 20.000,00    |
| -----   |        |              |
|   | ca. DM | 1.105.000,00 |
| - Nebenkosten für Planung,<br>Vermessung etc. ca. 9 % | ca. DM | 95.000,00    |
| -----   |        |              |
| Gesamtkosten ohne Geländeanteil                       | ca. DM | 1.200.000,00 |

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Friesenheim erhoben.

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

**11. Beabsichtigte Maßnahmen**

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung

Freiburg, den 29.09.1995

Friesenheim, den 29.09.1995

.....  
Der Planer



.....  
Der Bürgermeister

Städtebau und Dorfentwicklung  
Brenner - Dietrich - Schoettle  
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Zugehörig zur Satzung vom

13. Nov. 95

Offenburg, den 12. FEB. 1996

Landratsamt Ortenaukreis



*h*