BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM KIRCHENRIED" OT OBERSCHOPFHEIM DER GEMEINDE FRIESENHEIM, ORTENAUKREIS

1 Notwendigkeit der Planung

Die Bauflächen im Ortsteil Oberschopfheim sind erschöpft. Es liegen zahlreiche Anfragen auf die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken vor, zum Teil auch aus dem Bestandsbereich der Kirchenriedstraße. Darüber hinaus hat die Gemeinde im Vorgriff auf die Baugebietsausweisung das im Eckbereich Lohstraße/Kirchenriedstraße gelegene landwirtschaftliche Anwesen erworben und abgebrochen, um die spätere Erschließung des Baugebietes vorzubereiten. Hier sind zwischenzeitlich auf Basis eines Vorkonzeptes bereits Neubebauungen vorgenommen worden. Die noch verbleibenden Bereiche bedürfen der Wiederveräußerung zur Entlastung des gemeindlichen Haushalts.

2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage. Es grenzt im Nordwesten und Westen unmittelbar an den Ortsetter an. Östlich vom Plangebiet liegen die Auberghalle und die Sportplätze des Ortsteils einschließlich des Sportheimes. Der Planbereich liegt im wesentlichen im Talgrund. Der Talverlauf erstreckt sich dabei von Südost nach Nordwest. Miteinbezogen in den Geltungsbereich sind die Hangbereiche der Tallage zwischen Kirchenriedstraße und Kappelweg sowie der Gegenhang am Südbereich des Planungsgebietes. Die vorgenannten Hangpartien weisen eine Neigung von 10 bis 15 % auf. Die Talgrundpartien zeigen Neigungen von 3 bis 5 %. Die Flächen des Plangebietes, soweit unbebaut, sind im wesentlichen ackerbaulich genutzt. Die bebaute Hangzone zwischen Kirchenriedstraße und Kappelweg ist zum Teil Grünland, zum Teil kleingartenartig genutzt. Die nordwestlichen Partien sind bereits Friedhofserweiterungsflächen, teilweise schließen sich daran Brachflächen an, die für eine spätere Friedhofserweiterung vorgesehen sind.

Gegenüber der Auberghalle wurde zwischenzeitlich ein neuer Kindergarten erstellt.

Weitere Bebauung besteht entlang der Kirchenriedstraße. Hier handelt es sich um den alten Ortsetter. Die dort gelegenen Anwesen haben überwiegend landwirtschaftlichen Charakter. Soweit landwirtschaftliche Nutzung noch vorhanden ist, beschränkt sich diese jedoch auf Nebenerwerbslandwirtschaft.

3 Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Baugebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es entspricht hinsichtlich des Umfanges der insgesamt dargestellten Bauflächen dem Flächennutzungsplan. Hinsichtlich der Art der Nutzung wird für den im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich nunmehr Mischgebiet festgesetzt. Die Fortentwicklung dient dazu, dem insgesamt dörflichen Charakter des Gesamtbereiches und seines Umfeldes besser Rechnung zu tragen (siehe auch Ziffer 4 Nutzung).

4 Nutzung und Bauweise

4.1 Gebietsgliederung

Die bereits bebauten Teilbereiche entlang der Kirchenriedstraße wie auch nahezu alle gesamten Neubaubereiche werden als Mischgebiet und Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung (eingeschränktes Mischgebiet) festgesetzt. Eine kleine Teilfläche in Randlage wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ferner erfolgt gegenüber der Auberghalle die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung "Kindergarten". Mit in den Geltungsbereich aufgenommen ist die bereits erfolgte Friedhofserweiterung am Nordwestrand des Plangebietes zum Kappelweg hin. Ebenso die sich nach Osten entlang des Kappelweges anschließende Fläche, die für einen späteren Erweiterungsbedarf des Friedhofs bzw. für die Unterbringung ergänzender Funktionen zum Friedhof wie z.B. Stellplätze oder auch gegebenenfalls eine Aussegungshalle vorgesehen ist.

Zwischen der Friedhofserweiterung und den südlich gelegenen Bauflächen wird eine Ausgleichsfläche in Form einer öffentlichen Grünfläche ausgewiesen. Weiterhin wird am Südrand des Plangebietes zur Sicherung der dort befindlichen Böschungsterrassen eine Ausgleichsfläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den kleinen Bereich werden – vom Flächenbedarf und der Erschließung her begründet – ungeeignet erscheinende Ausnahmen ausgeschlossen, so daß dieser im wesentlichen den Hauptnutzungsarten vorbehalten bleibt.

4.3 Mischgebiet

Das Plangebiet ist die einzige größere in Oberschopfheim auf absehbare Zeit zur Verfügung stehende Siedlungsfläche. Hier soll sowohl die gewerbliche wie die Wohnungsentwicklung der nächsten Jahre umgesetzt werden. Standortungeeignete Nutzungen, dies sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die an anderer Stelle besser untergebracht werden kön-

nen, werden daher ausgeschlossen. Ungeeignet sind Gartenbaubetriebe insbesondere wegen ihres Flächenbedarfs, Tankstellen wegen der Randlage abseits der Hauptverkehrsstraßen und Vergnügungsstätten wegen der Nähe zum Kindergarten und zum Friedhof.

Weiterhin wird im Mischgebiet für Grundstücke, auf denen eine verstärkte gewerbliche Entwicklung erwartet wird, und die vom Zuschnitt eine entsprechende Gliederung in Wohn- und Gewerbebereich zulassen – dies wird für Grundstückstiefen von mehr als 30 m angenommen – ein Ausschluß gewerblicher Nutzungen im Straßenbereich vorgenommen. Die Festsetzung dient der Einfügung des Neubaugebietes in das vorhandene Ortsbild, auch dort sind die gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen oder die Nebenanlagen in der Grundstückstiefe angeordnet. Der Eindruck eines Gewerbegebietes soll vermieden werden, entsprechend ist die Ausnahmeregelung gestaltet.

4.4 Eingeschränktes Mischgebiet (MI_E)

Die Notwendigkeit und der Charakter der für Teilflächen des Planbereiches gewählten speziellen Mischgebietsausformung begründet sich wie folgt:

Der Ortschaftsrat hat die Notwendigkeit gesehen, kein im herkömmlichen Sinne anspruchsvolles Wohngebiet auszuweisen, sondern bewußt eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten anzustreben. Die städtebaulich maßgebenden Gründe sind die umliegenden Nutzungen Sportplatz, Mehrzweckhalle, Traubensammelstelle und landwirtschaftliche Hofstellen, der örtliche Bedarf an handwerklichen Betriebsflächen und die Einfügung der Neuausweisung in die Strukturen des unmittelbar angrenzenden Ortsetters. Die sich aus der Durchmischung von Wohnen und Arbeiten zwangsläufig ergebenden, geringeren immissionsschutzrechtlichen Standards sollen gleichzeitig genutzt werden, den umgebenden Bestand besser vor überzogenen Anforderungen der neu hinzutretenden Bebauung zu schützen.

Aus der Rechtsprechung ergibt sich der Grundsatz, daß bei vollzogener Bebauung die immissionsschutzrechtliche Beurteilung nicht nach den planungsrechtlichen Ausweisungen, sondern nach den konkreten Nutzungen erfolgt. Weiterhin ergibt sich der Grundsatz, daß eine Nutzungsdurchmischung nicht im Rahmen des Bauordnungsrechtes (d.h. im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens) erzwungen werden kann. Der Nutzungsdurchmischung ist in der Planung daher erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Der Fall, daß nur gewerbliche Nutzung entstünde, kann ausgeschieden werden, da dies wegen der geringeren Bodenpreise für Gewerbeflächen zunächst relativ unwahrscheinlich ist. Auch wäre dieser unwahrscheinliche Fall - im Hinblick auf den eingeschränkten Störgrad der hier zulässigen Betriebe - mit dem bereits in der Umgebung vorhandenen Wohnen verträglich.

Kritisch wäre der Fall, wenn im Plangebiet nur Wohnnutzung entstünde bzw. diese im Verhältnis zu anderen Nutzungen stark dominiert. Da die Gemeinde nicht Eigentümer aller Grundstücke ist, ließe sich eine solche Fehlentwicklung auch nicht im Rahmen von Kaufverträgen verhindern.

Wegen der für Wohngrundstücke höheren Grundstückspreise, die Gewerbetreibende in Konkurrenz mit Wohnnutzern beim Kauf von Mischbauflächen grundsätzlich benachteiligt, ergibt sich sogar eine gewisse Wahrscheinlichkeit für eine solche Fehlentwicklung.

Einer solchen Fehlentwicklung ist mit geeigneten planerischen Maßnahmen entgegenzuwirken.

Zur Sicherung der erforderlichen Durchmischung sind in Bereichen, die für flächenintensive gewerbliche Nutzungen prädestiniert sind, unter Beibehalt der Mischgebietsausweisung, die Wohnnutzungen ausgeschlossen bzw. nur Betriebswohnungen zugelassen. Maßgebend für die Entscheidung, ob die jeweilige Fläche für eine solche Einschränkung geeignet ist, sind städtebauliche Gründe wie z.B. erschließungsmäßige Lage, ausreichende Grundstückstiefe, Zuordnung zu schon vorhandenen Nutzungen mit höherem Störgrad und Zuordnung zum Ortsetter (lagegünstig für Handel/Dienstleistungen). Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes für Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben davon unberührt.

Die vorgenannte Einschränkung dieser Teilflächen des Mischgebietes erfolgt im Rahmen der nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegebenen Gliederungsmöglichkeiten hinsichtlich der Art der Nutzung. Der Umfang der so eingeschränkten Mischgebietsflächen ist so gewählt, daß - ein vom Umfang der realisierten Nutzflächen her bewertetes - Gleichgewicht zwischen Wohn- und Gewerbenutzung erzielt wird. Berücksichtigt ist dabei, daß im gewerblichen Bereich eine höhere Ausnutzung zu erwarten ist und daß auch im übrigen Mischgebiet weitere gewerbliche Nutzungen - wenn auch in geringerem Umfang - hinzutreten. Bezogen auf das Nettobauland liegt das Verhältnis zwischen uneingeschränkten Mischgebietsflächen zu Mischgebietsflächen mit beschränkter Wohnnutzung bei 2:1.

Hinsichtlich der übrigen Festsetzungen im eingeschränktem Mischgebiet gelten die Ausführungen zu Ziffer 4.3 analog.

4.5 Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sehr großzügig ausgewiesen, so daß zur Freihaltung der Vorgartenzone und zur bereichsweisen Durchgrünung zwischen den Grundstücken Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden.

4.6 Grundflächenzahl

Wegen der differenzierten Ausweisung der Grundflächenzahl wurde als Nebenanlagenzuschlag ein einheitlicher Festwert anstelle des in der BauNVO vorgesehenen 50 %igen Zuschlages vorgesehen. Damit ist der vergleichsweise höhere Bedarf bei kleiner GFZ und geringere Bedarf bei hoher GFZ für Nebenflächen besser abgeglichen.

4.7 Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse

Die zulässigen Gebäudehöhen werden im wesentlichen über die Festsetzung der maximalen Traufhöhe bestimmt. Ergänzend erfolgt der Eintrag der Vollgeschoßzahl, in der Regel sind zwei Vollgeschosse möglich. Die Traufhöhe ist so gewählt, daß eine eineinhalbgeschossige Bauweise erzielt werden kann mit einem ca. 1 m hohem Sockel bzw. Kniestockbereich. Maßgebend ist die Einfügung in den Talbereich und der umgebende Bestand. In Fällen, in denen durch die Geländesituation andere Traufhöhen erforderlich sind (ansteigendes Gelände) ist dies im Zeichnerischen Teil eingetragen. Ebenfalls eingetragen sind die Bereiche, die wegen der unterschiedlichen Höhenlage zur Straße sich nicht mehr sinnvoll auf das Straßenniveau beziehen lassen. Die größeren Geschoßhöhen im gewerblichen Bereich sind durch entsprechende Anhebung der dort zulässigen Traufhöhe berücksichtigt, über Dachneigung und First- bzw. Gesamthöhe ist in diesen Fällen eine höhenmäßige Einpassung in die Umgebung vorgenommen.

4.8 Grundstücksgrößen

Die im eingeschränkten Mischgebiet festgesetzten Grundstücksmindestgrößen sollen sichern, daß in der Umlegung zu bildende Grundstücke auch tatsächlich gewerblich nutzbar sind.

4.9 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Einschränkung der Zahl der Wohnungen dient dazu, das typische dörfliche Erscheinungsbild von Oberschopfheim und speziell der unmittelbaren Umgebungsbebauung, das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, zu erhalten. Darüber hinaus soll die Festsetzung dazu beitragen, im Sinne der

vorstehenden Überlegungen zur Mischgebietsfestsetzung eine übermäßige Konzentration von Wohnen in Teilbereichen zu vermeiden.

4.10 Kettenhausbebauung

Die entlang der Südseite der Kirchenriedstraße festgesetzte Kettenhausbebauung greift in modifizierter Form die westlich anschließende relativ geschlossene Bebauung auf und nutzt den abschirmenden Effekt einer in der Straßenebene durchgehenden Bebauung für die rückwärtigen Gartenbereiche.

5 Gestaltung

Maßgebend für die gestalterischen Überlegungen des Bebauungsplanes ist die unmittelbare Angrenzung an die ursprüngliche dörfliche Bebauung, die Tallage mit den einbezogenen Hangpartien, die Angrenzung zum Friedhof und die Nähe zur offenen Landschaft. Dies wirkt sich bereits in den nutzungsrelevanten Festsetzungen aus. Umgekehrt fließen die gewerblichen Anforderungen zusätzlich zu den üblichen Wohnanforderungen ergänzend in die gestalterischen Festsetzungen ein.

5.1 Dächer und Dachaufbauten/einschnitte

Zur Einfügung in die Umgebung werden im wesentlichen Steildachformen mit traditionellen Materialien vorgesehen. Im gewerblichen Bereich sind zugunsten einer geringeren Höhenentwicklung flachere Dachneigungen mit entsprechenden Dacheindeckungen zugelassen. Um die Dachlandschaft dem Bestand anzugleichen und die Dachflächen optisch ablesbar zu halten, werden Dachaufbauten und –einschnitte in Größe und Umfang beschränkt.

5.2 Weitere Regelungen zur Ausführung von baulichen Anlagen

Zur Einbindung der Gebäude untereinander und des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind weitere gestalterische Festsetzungen für Garagen und Stellplätze, Nebengebäude, Einfriedungen, Mülltonnenabstellplätze, Antennen und Werbeanlagen sowie zur Farbgebung getroffen.

6 Erschließung

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die Neuanlage einer das Plangebiet von Nordwest nach Südost in Längsrichtung querenden Erschließungsstraße, diese wird an die Lohstraße im Nordwesten angebunden und stellt damit den Anschluß an die alte Ortslage her. Im Südosten wird sie etwa rechtwinklig nach Norden verschwenkt und geradlinig in die vor der Auberghalle verlaufende bestehende Erschließungsstraße verlängert. Die

Trassenführung folgt dabei ab dem Sportplatz bis zur Lohstraße im wesentlichen der hier bereits verlegten Wasserleitung und dem alten Regenwasserkanal. Weiterhin wird die bestehende Kirchenriedstraße zur Erschließung herangezogen. Diese soll als Wohnstraße umgestaltet werden. Hierzu wird gleichzeitig der Südostbereich geringfügig verbreitert. Die Verkehrserschließung wird schließlich ergänzt um zwei kleinere ringförmig angeordnete Wohnwege, die der Feinerschließung dienen, um übermäßig große Grundstückstiefen zu vermeiden.

Weiterhin ist ein Wohnwegestich vorgesehen, der die drei Einzelgebäude westlich des Kindergartens erschließt. Dieser Wohnwegestich ist zwischen Friedhofserweiterungsfläche und Kindergarten in Form eines Fußweges an den am nördlichen Gebietsrand gelegenen Kappelweg angeschlossen. Damit ergibt sich gemeinsam mit den südlich der Kirchenriedstraße gelegenen Fuß- und Wohnwegen eine zentrale fußläufige Anbindung des Gebietes an den Kindergarten.

Die vorgenannte Haupterschließungsstraße ist alleeartig ausgebildet und mit separatem Fußweg, ferner mit Längsparkspur versehen. Die übrigen Erschließungsflächen, soweit nicht reine Fußwege, werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch die Erweiterung der in den Randstraßen (Lohstraße, Kirchenriedstraße und Kappelweg) vorhandenen Anlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an die in der Kirchenried- und Lohstraße vorhandenen Kanäle. Der das Gebiet durchquerende Regenwasserkanal ist im Querschnitt zu klein, so daß eine Neuverlegung erfolgen muß. Der in der Kirchenriedstraße vorhandene Mischwasserkanal ist voraussichtlich wegen der schlechten Bausubstanz zu ersetzen, im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung wird entschieden, ob auch hier ein Trennsystem hergestellt wird.

Im Bereich des Eckgrundstückes zur Lohstraße ist ein größerer, knapp ausreichender Querschnitt vorhanden, hier wird eine Verlegung in den Straßenbereich notwendig, da andernfalls das betroffene Eckgrundstück in seiner Bebaubarkeit stark eingeschränkt wäre. Die ebenfalls durch das Gebiet führende vorhandene Wasserleitung (Anschluß zum Hochbehälter) ist etwa ab Gebietsmitte bis zur Lohstraße neu zu verlegen, da der bisherige Verlauf die möglichen Bauflächen stark durchschneidet.

8 Lärmschutz

Im Rahmen der vorausgegangenen Vorplanung für das Baugebiet "Kirchenried" wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen zur Auswirkung der mit dem Betrieb der benachbarten Sport- und Freizeitanlagen verbundenen Lärmauswirkungen auf das vorgesehene Planungsgebiet vorgenommen. Die Untersuchungen wurden durch das Ing.-Büro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink (ISW) vorgenommen, mögliche bauliche und erschließungstechnische Maßnahmen mit dem Gutachter in der weiteren Planung abgestimmt und im ISW-Untersuchungsbericht Nr. 1030/27 vom 11.04.1994 sowie in einem Nachtrag vom 26.05.94 niedergelegt. Die nunmehr gegenüber den damaligen Vorkonzeptionen veränderte Vorentwurfsplanung wurde ebenfalls schalltechnisch untersucht. Die Ergebnisse hierzu liegen im einzelnen als gutachterliche Stellungnahme Nr. 1030.1/39 vom 14.5.97 vor, es wirken sich vor allem zwei Sachverhalte konfliktmindernd aus:

a) Die Ausweisung eines Mischgebietes für den Planbereich anstelle des bisher vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes führt zu höheren immissionsschutzrechtlichen Kennwerten.
b) Die Zu- und Abfahrtssituation zur Halle ist aus der Beschilderung und durch die geänderte Erschließung im Plangebiet selbst insgesamt günstiger zu beurteilen.

   In den übrigen Grundlagenbereichen ergeben sich dagegen keine nennenswerten Auswirkungen, d.h. das maßgebliche Verkehrsaufkommen von und zur Halle entspricht dem damaligen Stand.

Die vom Gutachter ermittelten Überschreitungen aus Sportanlagenlärm (sonntags innerhalb der Ruhezeit) im östlichen Einmündungsbereich der Kirchenriedstraße (im Gutachten mit Haus 9 und 17 bezeichnet) sind im Bebauungsplan durch Zurücknahme der Bauflucht gegenüber Auberghalle und Sportplatz- bzw. Parkplatzbereich ausgeräumt. Weiterhin sind durch das Gutachten für den an das Hallen bzw. Sportplatzgelände angrenzenden Ostrand des Geltungsbereiches Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte für Mischgebiet von mehr als 5 dB (A), aber unter 10 dB (A) festgestellt. Für diesen schmalen betroffenen Bereich ist geregelt, daß Aufenthaltsräume so belüftet werden können, daß ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist. Weitere Auflagen für passive Maßnahmen sind entbehrlich, da (im Regelfall) bereits herkömmliche Bauteile eine ausreichende Außenschalldämmung aufweisen. Für die übrigen Bereiche (bis 5 dB (A) Überschreitung entlang den Haupterschließungsstraßen) wird nur eine Empfehlung hinsichtlich der Orientierung der Aufenthaltsräume in den Bebauungsvorschriften aufgenommen. Die Überschreitungen sind hier relativ gering, sie beschränken sich auf einen relativ kleinen Zeitbereich der Nachtstunden. Die eindeutige Anlagenbezogenheit des Kfz-Verkehrs geht verloren, so daß die höheren Orientierungswerte für den allgemeinen Verkehrslärm herangezogen werden können. Insoweit erscheinen strikte bauliche Auflagen nicht angemessen.

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

9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaft

(Die Angaben zu Ziffer 9.1.1 –9.1.4 entstammen dem Landschaftsplan Friesenheim, 1991, Ausnahme: Ziffer 9.1.2.1)

9.1.1 Naturraum

- Lahr-Emmendinger Lössvorberge
- hügelige Bruchschollenlandschaft
- mächtige Lößanlagerungen

9.1.2 Böden

- Buntsandstein bzw. jüngere Ablagerungen des Jura und Tertiär, von Löß überdeckt
- verbreitet tiefgründige, humose, mäßig frische, sonnseitig mäßig trockene, meist kalkreiche, einsandige 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

9.1.2.1 Bewertung der Bodenfunktionen gemäß Bodenschutzgesetz

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt 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.

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 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 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 Grundwasserspende 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 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 nicht zur Verfügung stehen.

9.1.3 Wasserhaushalt

Es sind keine genauen Angaben vorhanden.

9.1.4 Klima

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

9.1.5 Biotope / Vegetation

9.1.5.1 Potentiell natürliche Vegetation

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

9.1.5.2 Vorhandene Vegetation und Nutzungen (vgl. Bestandsplan)

Die Bestandsaufnahme erfolgte 1992, am 26.3.1996 wurde eine Bestandsaktualisierung durchgeführt. Der für die Neubebauung vorgesehene Bereich wird überwiegend ackerbaulich genutzt, auf den randlich vorhandenen Terrassen sind vorwiegend Ackerbrachen und kleinere Obstwiesen vorhanden. Die Böschungen weisen Hochstaudenfluren auf, Teilbereiche sind mit Hekken bestockt. Die Bereiche am Siedlungsrand sind i.d.R. als Gärten mit Rasenflächen und Ziergehölzen angelegt oder werden als Nutzgärten bewirtschaftet.
Als hochwertige Biotope sind die südlich des Friedhofs gelegenen Terrassenböschungen, eine Senke mit feuchter Hochstaudenflur und mehrere Einzelbäume anzusprechen.

Liste der vorhandenen Gehölze und Vegetationsstrukturen

1 Böschung südl. des Friedhofs, westl. Teil mit Gehölzgruppen (Obstbäume, Weiden, Ahorn, Fichten), westlich Kindergarten Erlengruppe und Obstbäume.

2 Böschung längslaufend in der Mitte von Flst. 1358, Haselgebüsch (§24a-Verdachtsfläche), kleinere Hecken mit Nußbaumaufwuchs, Schlehengebüsch
3 Nußbaum (außerhalb Geltungsbereich)
4 Obstbaum, Stammdurchmesser 40 cm, Zustand: gut-mittel (Erhalt möglich)
5 Obstbaum, Stammdurchmesser 40-50 cm, Zustand: gut (Erhalt möglich)
6 Obstbaum, Stammdurchmesser 40 cm, Zustand: gut (Erhalt möglich)
7 Gehölzgruppe (Obstbaum, Birke, Weiden, Holunder) neben Feuchtbrache
8/9 Wiese mit Einzelbäumen (Obst- u. Nußbäume, z.T. Erhalt möglich)
10 Böschung mit nitrophiler Hochstaudenflur, z.T. mit Seggen- u. Alliumarten, südl. angrenzend Acker- und Ackerbrachen

9.1.6 Landschafts/Ortsbild

Der Landschaftsraum ist gekennzeichnet durch das nach Westen zur Ortschaft hin abfallende Gelände. Nach Norden und Süden steigt das Terrain terrassenförmig an. Das geplante Baugebiet schließt im Westen an die gewachsene Bausubstanz mit Gärten und Obstwiesen an.

9.2 Bewertung der Eingriffe durch die 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.

Flächeninanspruchnahme

Vgl. Biotopbilanz , Anlage a.

9.2.1 Bilanz Eingriff - Ausgleich

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

Auf eine gegenseitige Aufrechnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen wird bewußt verzichtet, da mit einer Fläche immer mehrere Funktionen verbunden sind (manche Flächen müßten daher 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 verlorengegangener Flächen, weil z.B. aufgrund ihrer Lage neue Beeinträchtigungen auf

Ausgleichsflächen einwirken können oder weil neugeschaffene Biotope (z.B. Obstwiesen) aufgrund ihres Alters nicht mit einem vielfältig strukturierten artenreichen alten Biotop verglichen werden können.

Für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen für Biotope wurde eine rechnerische Wertermittlung vor und nach der Bebauung durchgeführt (vgl. Anlage a).

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick der Eingriffe bezüglich aller Funktionen des Naturhaushalts wieder und zeigt die Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf.
In der Tabelle sind lediglich die Funktionen aufgeführt, die von dem Eingriff durch die Bebauung betroffen sind. Hochwertige Biotope und die §24a-Verdachtsfläche (Haselgebüsch) werden erhalten, da sie innerhalb der geplanten Ausgleichsflächen liegen.

Bezugsgröße für den Flächenansatz ist die Gesamtfläche abzügl. Der Flächen der vorhandenen Bebauung, Kindergarten und Friedhof
(5,7 ha ./. 0,35 ha ./.0,35 ha ./. 0,43 ha = 4,57 ha)

	Eingriff / Funktion / Bedeutung Bezugsgröße: 4,57 ha	Verlust ha	Maßnahmen Vermeidungs,- Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen	Kompensationsdefizit
	Boden gem. Bodenschutzgesetz Boden gem. Flurbilanz: SL 3 Lö 56/63 Sl 4 Lö 62/69 / Sl 3 Lö 69/77					
xx - xxx	**1)** Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2,54	Minimierung des Versiegelungsgrades, Festsetzung des offen zu haltenden Grundstückanteils flächensparende Bauweise, Minimierung der Erschließungsbreiten	—	—	hoch
xx - xxx	**2)** Verlust als Standort für Kulturpflanzen	3,84	—	—	—	hoch
x	**3)** Verlust als Standort für die natürliche Vegetation	2,54	flächensparende Bauweise, Minimierung der Erschließungsbreiten	—	—	gering
xxx	**4)** Filter und Puffer für Schadstoffe	0,25	wie 3)	—	—	gering
	Grundwasser					
x	**5)** Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag		Erhalt der Deckschichten	—	—	gering
xx - xxx	**6)** Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung	0,25	wie 1)	—	—	hoch
	Oberflächengewässer					
	7) nicht vorhanden	—	—	—	—	—
	Biotop- und Artenschutz					
xx	**8)** Biotope mit hoher Bedeutung Obstwiesen, Feuchtbrache Einzelbäume, Obstbäume (vgl. Kap. 9.1.5.2)	0,048 ca 20 Stck.	— Erhalt von 6 Bäumen (Pflanzbindung)	— Pflanzgebote (privat)	Anlage von Streuobstwiesen (ca. 0,75 ha), gelenkte Sukzession u. Pflege der Böschungsflächen (ca. 0,15 ha), Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken (ca. 0,22 ha).	gering
x	**9)** Biotope mit mittlerer Bedeutung Wiesen und Obstwiesen	0,65	—	—	"	gering
x	**10)** Biotope mit mäßiger Bedeutung Ackerbrachen, Nutzgärten	0,39	—	—	"	gering
x	**11)Klima** Beeinträchtigung des Lokalklimas		—	—	Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet, Minimierung der Versiegelung	gering
xx	**12)Orts-/Landschaftsbild** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Bebauung)		Erhalt der Vegetationsstrukturen am südl./nördl. Gebietsrand	landschaftliche Einbindung durch Anlage von Streuobstwiesen	—	gering

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

Ergebnis:

Ein hohes Kompensationsdefizit verbleibt bei den Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf", "Standort für Kulturpflanzen" sowie "Filter und Puffer für Schadstoffe". Alle anderen Funktionen weisen eine geringes Kompensationsdefizit auf.

Das im Bereich Boden verbleibende Defizit ist nicht weiter reduzierbar. Die betroffenen Bodenfunktionen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung bereits berücksichtigt und abgewogen. Dies betrifft insbesondere die Funktion "Standort für Kulturpflanzen" für die im Bebauungsplan keine Minderungsmöglichkeiten mehr gegeben sind. Die Beeinträchtigung der Funktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" sind soweit als möglich durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gemindert. Weitergehende Maßnahmen wie z.B. Versickerung, Rückhaltung über Teich, Graben, Mulden, o.ä. oder Rückhaltung über Zisternensysteme scheiden aus wegen mangelnder Bodeneignung, hoher Grünflächenbereitstellung für wichtige Biotope in Hangbereichen, Erschließungsführung im Talgrund und hohen Kostenbelastungen aus Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen für die gemischt genutzten Bauflächen. Die Festsetzung privater Zisternensysteme mit gedrosselter Teilentleerung zur Schaffung von Pufferkapazitäten für das anfallende Dachflächenwasser wurde geprüft. Auf entsprechende Festsetzungen wird verzichtet, da diese Rückhaltung wesentlich kostengünstiger im öffentlichen Kanalbereich realisierbar ist. Insoweit bleibt es hinsichtlich privater Zisternen- und Brauchwassereinrichtungen bei einer Empfehlung.

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. Bodenfunktionen) erreicht, der Eingriff durch die geplante Bebauung kann somit als kompensiert i.S. des NatSchG B.-W. gewertet werden.

10 Flächengliederung und Einwohnerbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,15 ha = 2,6 %
Mischgebiet Bestand	ca. 0,35 ha = 6,1 %
Mischgebiet eingeschränkt	ca. 0,91 ha = 16,0 %
sonstiges Mischgebiet	ca. 1,75 ha = 30,7 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,35 ha = 6,1 %
Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 0,83 ha = 14,6 %
Friedhof	ca. 0,63 ha = 11,1 %
Ausgleichsfläche	ca. 0,73 ha = 12,8 %
Gesamtfläche	ca. 5,70 ha = 100,0 %

Neubebauung	Anzahl Grundst.	Anzahl WE	Anzahl Einwohner
Gemischte Nutzung	49	ca. 74	ca. 187

11 Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen in etwa folgende Kosten:

– Schmutzwasserwasserkanal ca. 890 lfm x 500 DM/lfm	ca. DM	450.000,00
– Regenwasserkanal ca. 890 lfm x 600 DM/lfm	ca. DM	530.000,00
– Wasserversorgung ca. 810 lfm x 300 DM/lfm	ca. DM	250.000,00
– Straßenbau ca. 6.000 qm x 180 DM/qm	ca. DM	1.080.000,00
– Straßenbeleuchtung 22 St. x 3.500 DM/St	ca. DM	80.000,00
– Bäume ca. 47 St. x 600 DM/Baum	ca. DM	30.000,00
	ca. DM	2.420.000,00
Nebenkosten für Planung, Vermessung etc. ca. 9,5 %	ca. DM	230.000,00
Gesamtkosten ohne Geländeanteil	ca. DM	2.650.000,00

Es ist vorgesehen, für die Erschließung eine Erschließungsgemeinschaft zu gründen und die Gesamtabwicklung über einen Erschließungsträger vorzunehmen, so daß dem Gemeindehaushalt nur geringe Kosten entstehen. Diese werden zu gegebener Zeit im Haushaltsplan aufgenommen.

12 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 28.07.1999

.....

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

.....

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

Friesenheim, den 28.07.1999

GEMEINDE 10 FRIESENHEIM

.....

Der Bürgermeister

BILANZ ZUR BIOTOPBEWERTUNG VOR UND NACH DER BEBAUUNG ZUR ABSCHÄTZUNG DES ERSATZFLÄCHENBEDARFS
Baugebiet "IM KIRCHENRIED", Friesenheim-Oberschopfheim, Bezugs-Größe: ca. 4,57 ha (ohne Friedhof/Kita/bebaute Flächen)

	vor der Bebauung				nach der Bebauung			
	Biotoptyp/ Nutzungsart	tatsächliche Fläche (ha)	Wertfaktor	Punktwert	Biotoptyp/ Nutzungsart	tatsächliche Fläche (ha)	Wertfaktor	Punktwert
Fläche **ohne** Biotopwert	versiegelte Flächen (Straßen)	0,17	0	0	Gebäude-/Verkehrs-flächen	2,54	0	0
Fläche mit **geringem** Biotopwert	Acker, Feldwege	2,479	0,5	1,2395	Funktionsflächen Friedhof	0,20	0,5	0,10
Fläche mit **mäßigem** Biotopwert	eingesäte Acker-brachen, Gärten	0,82	1	0,82	Privatgrün ohne Pflanzgebote	0,88	1	0,88
Fläche mit **mittlerem** Biotopwert	Wiesen, Weiden, Obstwiesen	0,925	2	1,85	Pflanzgebote (Pri-vatgrundstücke), Wiese	0,22	2	0,44
Fläche mit **hohem** Biotopwert	Hochstauden, Feuchtgebiet, Streuobst, Bö-schungen	0,161	3	0,483	geplante Obstwie-sen (= vorhandene Acker/Wiesenbra-chen)	0,574	3	1,722
Fläche mit **sehr hohem** Biotopwert	§24a-Verdachtsflä-che, (Böschung mit Hecke)	0,015	4	0,06	aufgewertete Bö-schungen mit Ge-hölzen	0,156	4	0,624
Summen		**4,57**		**4,4525**		**4,57**		**3,766**

Diefferenz Punktwert vorher-nachher: **0,6865** (= 15,4 %)
(Kompensationsdefizit)

Ausgangsdaten:

Gebietsgröße gesamt: ca. 5,7 ha
a) neu überbaute Flächen, ca.: 2,81 ha (Nettobauland)
b) private Freiflächen, ca.: 1,10 ha
c) davon ohne Pflanzgebote, ca.: 0,88 ha
d) davon mit Pflanzgeboten ,ca.: 0,22 ha

versiegelte Flächen (Fläche x GFZ + Faktor 0,15)

WA	MI_e	MI
0,15 ha x 0,45	0,91 ha x 0,75	1,75 ha x 0,55

1,71 ha
0,83 ha (Verkehrsflächen)
2,54 ha

28.10.1998
Planstand B-Plan: 10/98

Anlage a