



## **GEMEINDE FRIESENHEIM**

Ortenaukreis

# **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Ober Rötle II" im OT Schuttern mit Umwelt- bericht nach § 2a BauGB**

## **I. Planungsabsichten**

### **I.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Friesenheim, sechstgrößte Kommune des Ortenaukreises, liegt am Rande der Oberrheinischen Tiefebene und der Vorgebirgszone des Schwarzwalds, ca. 15 km südlich von Offenburg entfernt.

Durch die direkte Anbindung an die Bundesstrasse B 3 und einen ca. 6 km entfernten Autobahnanschluss an die A5 ist Friesenheim sehr gut erreichbar. Bedingt durch die räumlich enge Vernetzung von unterschiedlichsten Verkehrsträgern und durch die Umgebung ist die Gemeinde sowohl ein attraktiver Wirtschaftsstandort, als auch ein beliebter Wohn- und Arbeitsort. Zudem bietet Friesenheim ein breitgefächertes Angebot an sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen. Die Attraktivität der Gemeinde spiegelt sich unter anderem auch in einem Bevölkerungszuwachs von 2.000 Einwohnern in den 90iger Jahren wider.

Zusammen mit den Ortsteilen Heiligenzell, Oberschopfheim, Oberweier und Schuttern zählt die Gemeinde Friesenheim derzeit ca. 12.550 Einwohner.

Der Ortsteil Schuttern, in dem dieses Bebauungsplangebiet liegt, befindet sich ca. 1,0 km nordwestlich von Friesenheim, auf der Westseite der Bahnlinie.

## **I.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als "Wohnbaufläche" dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

## **I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung**

Im Ortsteil Schuttern besteht im Rahmen der Eigenentwicklung Bedarf an Wohnbauflächen. Bei den Bauinteressenten handelt es sich überwiegend um einheimische Bürger. Für die Gemeinde ist es wichtig, verfügbare Flächen zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Mit der Bereitstellung von günstigem Bauland soll auch das Bauen für junge Familien ermöglicht werden.

Dies soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden.

## **I.4 Lage des Planungsgebiets**

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Friesenheim im Ortsteil Schuttern. Die westliche Grenze bildet der Gewässerlauf der „Schutter“, an dessen Westseite sich in südlicher Richtung der Ortskern von Schuttern erstreckt. Südlich und östlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Die östliche Grenze des Plangebiets bildet der „Brandweg“. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober Röttele“ an. Hier ist in den letzten Jahren ein neues modernes Wohngebiet entstanden, das nun in Bauabschnitten nach Süden hin erweitert werden soll. Deshalb wurden bei der Planung des 1. Bauabschnitts bewusst drei Stichstrassen in Richtung Süden vorgesehen, die nun fortgeführt werden. Die Gesamtkonzeption ist in einem Gestaltungsplan (Anlage 7) dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha, einschließlich der öffentlichen Grünflächen.

## **I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Bei den im Planbereich liegenden Grundstücken handelte es sich um landwirtschaftlich genutzte Privatgrundstücke.

## II. Planung

### II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Bedingt durch die Ortsrandlage und in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober Röttele“, soll dieses Gebiet ganz bewusst vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO aufgeführten Anlagen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe werden zudem aufgrund ihres enormen Flächenbedarfs, Tankstellen aufgrund der peripheren Lage des Plangebiets nicht zugelassen.

Im nördlich angrenzenden Wohngebiet sowie im Ortskern von Schuttern ist eine Streubebauung vorherrschend. Deshalb sollen auch im Planungsbereich freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser verwirklicht werden. Lediglich in der Baureihe westlich der „Herbsheimer Straße“ ist eine Kettenhausbebauung vorgesehen. Dabei muss an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Die seitlichen Grenzbereiche zwischen den Hauptgebäuden sind durch Grenzgaragen so zu schließen, dass innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in der Erdgeschosszone eine lückenlose, durchgehend geschlossene Bebauung entsteht.

*siehe  
Baulasten  
(Verfahrens-  
akte)*



Um die Entstehung von großen Gebäudekubaturen zu verhindern, wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober Röttele“ sind in Einzelgebäuden maximal drei Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Dadurch soll der Charakter des bestehenden Wohngebiets gewahrt werden. Die Neubebauung soll sich in ihrem Maßstab einfügen. Dies ist auch aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand sehr wichtig.

Um ein differenzierteres Erscheinungsbild zu erreichen, wird die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung festgesetzt. Dabei werden die Gebäude westlich der Erschließungsstraße „Hinter der Schutter“ nach Westen und östlich davon nach Süden orientiert. Im Straßenzug „Im Ober Röttele“ war ursprünglich das gleiche System vorgesehen. Hier hat jedoch der Ortschaftsrat beschlossen, die Firstrichtung auf der Westseite wahlweise trauf- oder giebelständig festzusetzen, um somit zur bestehenden Bebauung hin eine größere bauliche Flexibilität zu gewährleisten. Entlang der „Herbsheimer Straße“ waren ursprünglich beide Gebäudezeilen giebelständig zur Straße geplant, da die Giebelstellung für die Kettenhausbebauung günstiger ist.

Nachdem aber nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung das Flurstück Nr. 2578 in ganzer Breite in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde, wurde nach eingehender Diskussion im Ortschaftsrat beschlossen, auch östlich der „Herbsheimer Straße“ wahlweise trauf- und giebelständige Firstrichtungen zuzulassen. Hierdurch soll auf den nun größeren Baugrundstücksflächen am östlichen Plangebietsrand eine größere bauliche Flexibilität erreicht werden.

Damit flexibel auf die zukünftigen Grundstückseigentümer bezüglich der Grundstücksgröße reagiert werden kann, sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig durch die Ausweisung von Baufensterbändern festgesetzt.

Da die Neubebauung und der Bestand ein harmonisches Gesamtbild ergeben sollen, wird die vorherrschende Dichte der Bebauung auch in diesem Bereich fortgeführt. Die Grundflächenzahl wird deshalb auf 0,4 festgesetzt. Auf eine Regelung der Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Aus oben genanntem Grund wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Neben dem Erdgeschoss muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (I + ID).

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Wand- und Firshöhe in bezug auf das Straßenniveau geregelt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Achse Fahrbahn) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Der obere Bezugspunkt für die maximale Firshöhe bildet die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Folgende Bestimmung wurde nachrichtlich aufgrund der Anregungen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, aufgenommen: Für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts, gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem maximalen Höhenversatz von 1,00 m sowie Zeltdächer zugelassen.

Um eine sinnvolle, wohnliche Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, wurde die Dachneigung bei Sattel- und Pultdächern auf 30° bis 45° und bei Zeltdächern auf 25 bis 30° festgesetzt.

Dachaufbauten sind bei Sattel- und Pultdächern maximal bis zu 50 % der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal 3,00 m zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss dabei jeweils mindestens 1,50 m betragen. Dachaufbauten sind jedoch auf das 1. Dachgeschoss beschränkt, dürfen also nicht über 2 Dachgeschosse ausgebildet werden.

Bei Zeltdächern sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

Als Dacheindeckung müssen matte, seidenmatte oder engobierte Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen, verwendet werden.

Nach der Planungskonzeption können insgesamt ca. 20 neue Baukörper im Planungsgebiet erstellt werden.

Abschließend wird festgestellt, dass in der Gemeinde Friesenheim zwei Planungsvarianten diskutiert worden sind. Nach eingehender Abwägung und Beratung wurde beschlossen, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der Planungsvariante 1 auszuarbeiten.

## **II.2 Grünordnungsplan**

Für dieses Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## **II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse**

Der Eingriff in Natur und Landschaft muss durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets wurden aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommen:

- Erhaltung bzw. Erweiterung des Wiesenstreifens mit markantem Obstbaum am nordöstlichen Gebietsrand
- Erhaltung der vorhandenen Ufergehölze an der „Schutter“. Sicherung und Entwicklung eines 6,50 bis 9,00 m breiten, naturnahen Gewässerrandstreifens
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Regenwasserrückhaltung in Versickerungsmulden
- Verwendung insektenverträglicher Beleuchtung

- Dachbegrünung
- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken und öffentlichen Grünflächen (Spielplatz)
- Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum
- Anlage einer Streuobstwiese am nordöstlichen Gebietsrand (s. o. Erweiterung Wiesenstreifen)

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein geringer Ausgleichsüberschuss (siehe hierzu Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 9 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan), der nach Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten den Ausgleichsdefiziten im Bebauungsplan „Auf dem Friedrichsberg / Im Benzengärtle“ zugewiesen wird.

#### **II.4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden. Es ist vorgesehen, direkt an die bestehenden Stiche der Anliegerstraßen „Im Ober Rötle“, „Hinter der Schutter“ sowie „Herbsheimer Straße“ anzuschließen und diese bis zum südlichen Plangebietsrand weiter zu führen. Dabei sollen die östlichste und westlichste Straße („Im Ober Rötle“ bzw. „Herbsheimer Straße“) in einer zukünftigen Erweiterung des Baugebiets weiter nach Süden geführt und zu einem Ring geschlossen werden.

Die dazwischen liegende Straße „Hinter der Schutter“ soll bei einer späteren Erweiterung hingegen ca. 40 m südlich der Plangebietsgrenze enden und dort mit einem Wendehammer, der auch für Müllfahrzeuge ausgelegt ist, ausgebildet werden (siehe hierzu Anlage 7 – Auszug aus dem Gesamtgestaltungskonzept).

Die beiden Straßen „Im Ober Rötle“ sowie „Hinter der Schutter“ stellen in der Gesamtkonzeption untergeordnete Straßen dar. Sie sind deshalb als gemischt genutzte Bereiche mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Die „Herbsheimer Straße“ wird als übergeordnete Straße mit einer Gesamtbreite von 7,50 m ausgebildet. Parallel zur 5,50 m breiten Fahrbahn verläuft ein 2,00 m breiter Gehstreifen. Entlang aller Straßen sind zur Durchgrünung des Gebiets wechselseitig im Straßenraum angeordnete Baumstandorte, in der „Herbsheimer Straße“ einseitig, vorgesehen. In der „Herbsheimer Straße“ sollen die Baumscheiben 0,50 m in den Gehstreifen hineinragen, so dass hier eine Verengung im Gehweg auf 1,50 m erfolgt. Entlang der Straße „Im Ober Rötle“ besteht zudem die Möglichkeit, entlang des öffentlichen Grünstreifens Längsparkplätze auszubilden.

Bis zu einer späteren Erweiterung des Baugebiets nach Süden sollen südlich der Plangebietsgrenze entweder drei „provisorische“ Wendebereiche oder eine provisorische Ost-West-Verbindung der drei Erschließungsstraßen das Umkehren für PKW's und Müllfahrzeuge ermöglichen. Die Wendeanlagen bzw. Querverbindungen zwischen den Straßen müssen – auch als Provisorium – ein Wenden bzw. Befahren mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen gewährleisten. Es ist bei der Erschließungsplanung besonders auf eine ausreichende Bemessung und Befestigung der Wendeanlagen zu achten. Es wird empfohlen, die Gestaltung der provisorischen Wendeanlagen noch detailliert mit der Firma MERB und dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft abzustimmen. Die Flächenbereitstellung wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens geklärt.

Entlang der „Schutter“, am westlichen Plangebietsrand, ist fern des Verkehrs, ein Fußweg geplant, der im nördlichen Bereich an das bestehende Fußwegenetz anschließen soll.

## **II.5 Ver- und Entsorgung**

### **II.5.1 Gewähltes Entwässerungssystem**

Für dieses Planungsgebiet wurde parallel zum Bebauungsplan eine Entwässerungsplanung („Erschließung Neubaugebiet Ober Röttele II – Zwischenbericht zum Bebauungsplan“) ausgearbeitet.

Diese Planung, aufgestellt vom Planungsbüro Zink Ingenieure, Lauf, Mai 2004, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 6). Die Entwässerungsplanung trifft Aussagen zur Schmutzwasserentwässerung und zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung.

#### **II.5.1.1 Schmutzwasserentwässerung**

Das in den Jahren 1998 und 1999 erschlossene Baugebiet „Ober Röttele“ wurde im Trennsystem ausgebaut. Die Erschließungsstraße sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden bereits damals für eine spätere Erweiterung ausgelegt. Das Abwasser wird daher an die bereits bestehenden Schmutzwasserkanäle im Neubaugebiet „Ober Röttele“ angeschlossen.

Der Schmutzwasserabfluss wird über den bestehenden Sammler der Verbandskläranlage zugeführt.

#### **II.5.1.2 Versickerung / Regenwasserrückhaltung**

Bereits im Entwurf aus dem Jahre 1998 für das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Neubaugebiet „Ober Röttele“ wurde die Versickerung vor Ort überprüft und eingehend behandelt. Dabei wurde aufgezeigt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands, der

nahezu bis zur Geländeoberkante reicht, eine ordnungsgemäße Versickerung im Gebiet nicht möglich ist. Deshalb wurde die Sammlung und gedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser bis zum nächstliegenden Entwässerungsgraben ausgebaut. Dieses Entwässerungssystem ist auch bei der Erweiterung des Baugebiets „Ober Rötle II“ fortzuführen.

Eine Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers direkt in die westlich des Gebiets verlaufende „Schutter“ ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich. Bei Hochwasser der „Schutter“ liegt das Erschließungsgebiet mit der vorhandenen Geländehöhe unterhalb des Wasserspiegels (zum Hochwasserschutz siehe auch Ziffer II.6).

Zur Oberflächenwasserableitung wird die bestehende Entwässerungsmulde nördlich des Geltungsbereichs bzw. südlich des vorhandenen Baugebiets „Ober Rötle“ auf eine Breite von 10 m ausgedehnt und etwas eingetieft. Parallel zur Entwässerungsmulde mit Regenwasserrückhaltung ist ein Bewirtschaftungsweg anzulegen, um eine Zuwegung für die Bewirtschaftung der Mulde zu ermöglichen. Im Bereich des nordöstlichen Rands des Allgemeinen Wohngebiets ist innerhalb der Entwässerungsmulde ein Drosselschacht herzustellen. Bei diesem Schacht sind der Drosselabfluss und der Einstau der Entwässerungsmulde vorzunehmen.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde der Nachweis geführt, dass durch die Erschließung und Bebauung des Gebiets keine höheren Oberflächenwasserabflüsse auftreten (vgl. Anlage 6).

Um dem Thema der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung noch weiter Rechnung tragen zu können, wird *empfohlen*, dass auf dem Privatgrundstück ein Regenwasserspeicher mit einer Größe von ca. 5 m<sup>3</sup> errichtet wird. Das aufgefangene Niederschlagswasser kann dann für Brauchwasserzwecke genutzt werden.

## II.5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Friesenheim.

## II.5.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird mit allen Versorgungsunternehmen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig angezeigt.

#### II.5.4 Elektrizität

In dem bisher bebauten Bereich „Ober Röttele I“ wurden die Versorgungsanlagen als Kabelnetz aufgebaut, die von der Trafostation „Hinter der Schutter“ (Flst. Nr. 3378) gespeist werden. Eine weitere Transformatorstation ist unter Berücksichtigung des Gesamtkonzepts nicht erforderlich.

Bei der jetzt anstehenden Erschließung des Planungsgebiets „Ober Röttele II“ werden die Versorgungsanlagen entsprechend erweitert. Hierzu wird von Seiten des E-Werks gebeten, in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Die Zulässigkeit von Elektrizitätsversorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschranken und Beleuchtungsmasten in der erforderlichen Anzahl, ist in Ziffer II.6 der Schriftlichen Festsetzungen geregelt. Danach sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (dazu zählen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen) auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, also auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Seitens des E-Werks ist im Planungsbereich kein Leitungsbestand vorhanden. Es sind daher keine frühzeitigen Leitungsumlegungen bzw. Veränderungen notwendig.

#### II.5.5 Gasversorgung

Die badenova ist an einer Gasversorgung des Plangebiets interessiert. Zwecks hausinterner Planung und Koordination wird weiterhin um Information der badenova über den Planungsstand gebeten. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine geeignete Leitungstrasse vorzuhalten.

#### II.5.6 Antennen-Anlagen

Sendemasten dürfen nur mit Genehmigung der Verwaltung errichtet werden. Hinsichtlich eines vorsorgenden Gesundheitsschutzes werden Mobilfunkantennen nicht gestattet.

## II.6 Hochwasserschutz

Das Land ist derzeit dabei, die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchzuführen und in so genannten Hochwassergefahrenkarten darzustellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch die Schutter berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Abgrenzungsgebiet zumindest bereichsweise als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzustufen ist. Es sind daher die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAWS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen oder aber eine Geländeauffüllung des Plangebiets bis zu einem Niveau vorzunehmen, das eine Hochwassersicherheit bis zu HQ 100 gewährleistet.

In diesem Fall sind die Kriterien für „hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich“ nicht mehr gegeben und die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 VAWS nicht mehr zu erfüllen.

Zur Sicherung des hundertjährigen Hochwasserschutzes soll daher ein entsprechend angepasstes Höhenniveau durch eine Geländeauffüllung hergestellt werden, um hierdurch potentielle Gefahren sowohl für den Mensch als auch Folgegefahren und Folgekosten für oben beschriebene Anlagen oder sonstige materielle Werte minimieren zu können.

Unter Berücksichtigung eines hundertjährigen Hochwasserereignisses wurden vom Büro Zink, Lauf, hochwasserabflusstechnische Untersuchungen durchgeführt und die zu erwartenden Überflutungsflächen ermittelt.

Auf der Basis der Berechnungen ist festzustellen, dass im Ist-Zustand keine Überflutungen im Bebauungsplangebiet „Ober Rötle II“ zu erwarten sind, während im südlich angrenzenden Plangebiet „Ober Rötle III“ am südöstlichen Randbereich eine Überflutung im Ist-Zustand nachgewiesen werden konnte. Somit geht bei Realisierung des Baugebiets „Ober Rötle II“ kein Retentionsvolumen verloren. Ein ausreichender Hochwasserschutz kann durch eine Aufschüttung des zu bebauenden Geländes realisiert werden. Im Bereich des Baugebiets „Ober Rötle III“ ist auf der Basis der vorliegenden Daten ein Ausgleich für das verloren gegangene Retentionsvolumen zukünftig bereit zu stellen. Auch für das Plangebiet „Ober Rötle III“ ist ein ausreichender Hochwasserschutz für die geplante Bebauung durch die Realisierung einer Geländeanschüttung möglich.

Die erforderliche Geländeauffüllung wird vom Büro Zink Ingenieure ermittelt und im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt.

## **II.7 Bauschutzbereich des Verkehrslandesplatzes Lahr**

Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr.

Gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die Bezugshöhe 179,60 m über NN. Durch die geplante Bebauung (163,60 m über NN) wird diese Höhe nicht durchstoßen.

Bei Überschreitung der Bezugshöhe bedürfen zum Einsatz kommende Baukräne, Baumaschinen usw., die Errichtung von Freileitungen, Antennen u. ä. sowie die Anpflanzung von Bäumen, der Genehmigung der zivilen Luftfahrtbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist.

## **II.8 Archäologische Befunde**

Unmittelbar südlich des Planungsgebiets wurden in den letzten Jahren insbesondere auf Flst. Nr. 2577 auffallend viele Ziegelreste festgestellt. Es handelt sich offensichtlich um die Überreste eines Ziegelofens unbekannter Zeitstellung, in jedem Fall jedoch vorindustriell. Eine mehrfach ins Auge gefasste archäologische Prospektion war bislang aus personellen Gründen nicht möglich. Es besteht die Möglichkeit, dass sich weitere Befunden nach Norden in das Planungsgebiet erstrecken. Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet sind daher frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Archäologie des Mittelalters, abzustimmen, um Sondierungen im Zuge dieser Arbeiten zu ermöglichen. Gegebenenfalls können sich Befunde ergeben, die archäologische Untersuchungen auf Teilflächen erforderlich machen. In diesem Fall ist mit terminlichen Auswirkungen auf einzelne Bauvorhaben zu rechnen.

## **II.9 Bodenuntersuchungen**

Aus zahlreichen Bodenuntersuchungen zwischen Lahr und Schutterwald ist bekannt, dass die Böden in mehr oder weniger direkter Nachbarschaft zur „Schutter“ über erhöhte Gehalte an Blei, Chrom, Zink sowie der organischen Schadstoffgruppe PAK verfügen. Deshalb wurden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Die Bodenuntersuchungen dienen einerseits dazu festzustellen, ob in den Böden infolge von Überschwemmungsereignissen oder Verwertungsmaßnahmen von belasteten Gewässersedimenten erhöhte Schadstoffgehalte vorliegen, und ob von den eventuell erhöhten Schadstoffgehalten Beeinträchtigungen für Schutzgüter ausgehen.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat mit Schreiben vom 30.05.2006 bestätigt, dass der Verdacht auf erhöhte Schadstoffgehalte aufgrund der Untersuchungen ausgeräumt ist. In den Böden des Bebauungsplangebiets „Ober Röttele II“ liegen keine erhöhten Schadstoffgehalte vor, von denen Beeinträchtigungen für Schutzgüter ausgehen können.

## **II.10 Angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Das geplante Baugebiet „Ober Röttele II“ ist von landwirtschaftlichen Restflächen umgeben. Aus den Zusammenhängen Schutz vor Pflanzenschutzimmissionen ist von Ackerflächen gegenüber Wohngebieten ein Abstand von 10 m vorzusehen. Dieser Abstand kann durch eine Immissionsschutzhecke verringert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt bereits die Fortsetzung von „Ober Röttele I“ dar und die weitere Fortführung der Baugebietsplanung ist vorgesehen. Insofern wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, empfohlen, wie seinerzeit schon zu „Ober Röttele I“ vorgenommen, wieder eine entsprechende Einschränkung des Pflanzenschutzmitteleinsatzes mit den Bewirtschaftern der Restflächen dieser gemeindeeigenen Grundstücke zu vereinbaren. Das östlich angrenzend gelegene Grundstück ist – mit der entsprechenden Einschränkung – ausreichende Pufferzone, es ist jedoch im vorliegenden Entwurf nicht in den Bebauungsplan einbezogen.

Die erforderlichen Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. eine entsprechende Einschränkung des Pflanzenschutzmitteleinsatzes wird daher im Zuge des Umlegungsverfahrens geregelt. Grundsätzlich strebt die Gemeinde Friesenheim an, alle Grundstücke in den Plangebieten „Ober Röttele II“ und „Ober Röttele III“ zu erwerben. Wo dies nicht möglich ist, werden die erforderlichen Einschränkungen im Rahmen des Umlegungsverfahrens geregelt.

## **II.11 Folgeeinrichtungen**

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgehoben.

### III. Städtebauliche Daten

#### III.1.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	12.100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	3.710 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.540 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Fußweg entlang „Schutter“	140 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	<u>17.490 m<sup>2</sup></u>

Nettobauland	12.100 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	17.490 m <sup>2</sup>

#### III.1.2 Bauliche Nutzung

20 Eigenheime (I+ID):	ca. 30 WE
Einwohner: (ca. 30 WE x 2,3)	ca. 69 EW
Nettowohndichte:	ca. 57 EW/ha
Bruttowohndichte:	ca. 39 EW/ha

### IV. Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca. :

Straßenbau	183.000 €
Wasserversorgung	50.000 €
Kanalisation	202.000 €
Beleuchtung	10.000 €
Vermessung	30.000 €
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	65.000 €
Gesamtsumme (brutto)	<u>540.000 €</u>

In diesen Kosten ist die Neuverlegung der Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen nicht enthalten.

## V. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Vorgesehen ist die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens nach § 45 BauGB. Da ein enger Zusammenhang zwischen Planung und Bodenordnung besteht, wird empfohlen, das Umlegungsverfahren frühzeitig einzuleiten, damit beide Verfahren weitgehendst parallel durchgeführt werden können.

## VI. Umweltbericht nach § 2a BauGB

### VI.1 Stellungnahme nach Anlage zu § 2

Das neue BauGB schreibt einen Umweltbericht vor. Anhand des gegebenen Prüfrahmens nach BauGB Anlage zu § 2 Ab. 4 und § 2a wird im vorliegenden Verfahren zu den jeweiligen Punkten im folgenden Stellung genommen. Bei der Planung handelt es sich nicht um ein „Bauplanungsrechtliches Vorhaben“ i. S. der Anlage I (18) UVPG, weshalb keine UVP oder eine Vorprüfung notwendig ist.

„Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.“

(Abs. 1 a der Anlage zum BauGB)

Siehe hierzu Kap. 1.1 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan (Anlage 5.3) sowie Ziffern I und II dieser Begründung.

„Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die von den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.“

(Abs. 1 b der Anlage zum BauGB)

Die Ziele des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans, die ihrerseits die einschlägigen Fachgesetze berücksichtigt haben, sind im Grünordnungsplan in Kap. 2.1.2 und 2.1.3 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan (Anlage 5.3) aufgeführt und wurden eingearbeitet.

„Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“

(Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)

Die Bestandsaufnahme wurde entsprechend der bisher üblichen und nach wie vor geltenden Eingriffs-Ausgleichsregelung durchgeführt. Ausführliche Erläuterungen s. Kap. 3 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan (Anlage 5.3)

#### **Schutzgut Mensch**

Der größte Teil des Planungsgebiets wird derzeit von Ackerflächen eingenommen. Diese Flächen haben einen geringen Wert für die Naherholung.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild**

Die Ackerflächen sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

Am nordöstlichen Gebietsrand befindet sich ein gut entwickelter Hochstamm-Obstbaum, der jedoch nicht durch eine Ortsatzung oder einen anderen Schutzstatus gesichert ist.

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich eine Wiesenbrache mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Im 10 m Gewässerrandstreifen werden die ersten 3 m ab Böschungsoberkante derzeit als Intensivwiese genutzt, anschließend befindet sich Acker.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Schutter. Durch Begradigung und Ausbau in diesem Bereich ist die Schutter jedoch sehr stark eingetieft. Eine Überschwemmung der angrenzenden Flächen findet daher (zumindest bei kleineren Hochwässern) praktisch nicht statt.

#### **Schutzgüter Boden, Wasser, Klima**

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ist das Planungsgebiet für den Boden aufgrund der hochwertigen Bodenfunktionen von hoher, für Wasser und Klima von mittlerer Bedeutung (s. Kap. 3). Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Verhältnisse von Oberflächenabfluss, Regenwasserversickerung, Retention und Kaltluftproduktion erhalten bleiben.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.“

(Abs. 2 b der Anlage zum BauGB)

#### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

##### **Schutzgut Mensch**

Das Verkehrsaufkommen im Gewann Ober Rötle wird sich durch die zusätzliche Bebauung leicht erhöhen. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Naherholung sind aufgrund der geringen Erholungsqualität der Ackerflächen nicht gegeben.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Planung gehen Ackerflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz verloren. Sie werden überbaut bzw. zu Garten- und Hofflächen umgenutzt. Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets wird eine Streuobstwiese angelegt, der bestehende Obstbaum bleibt erhalten und wird in den Streuobstbestand integriert. Zur Schutter wird ein 6,50 m bis 9 m breiter naturnaher Gewässerrandstreifen aus Wiesenflächen und Gehölzgruppen angelegt.

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfährt das Planungsgebiet bei Durchführung des Bauvorhabens, durch Anlage von Streuobstwiesen und naturnahen Gewässerrandstreifen eine ökologische Aufwertung. Auch die Gärten werden aufgrund der vorgesehenen Pflanzgebote einen höheren ökologischen Wert als die derzeitigen Ackerflächen erzielen.

##### **Landschaftsbild**

Durch die Einhaltung maßstäblicher und ortstypischer Baumassen und Bauformen, die Baumpflanzungen im Straßenraum und die Eingrünung der Baukörper (im Westen Gewässerrandstreifen, im Nordosten Streuobstwiese) kann auch das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet und aufgewertet werden.

##### **Boden, Wasser, Klima**

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verlust von Retentionsflächen und zur Beseitigung von Boden als Lebensraum. Um der Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses entgegenzuwirken, wird das anfallende Regenwasser in Versickerungsmulden zurückgehalten.

#### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

*Bleibt die Ackernutzung erhalten, würde sich der unter Abs. 2 a beschriebene Zustand der Schutzgüter nicht ändern. Der derzeit schon geringe ökologische Wert des Planungsgebiets bliebe bestehen.*

„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.“

(Abs. 2 c der Anlage zum BauGB)

Die Prüfung zur vollständigen Vermeidung des Eingriffs fand im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan) statt. Das Gebiet wurde hier für die Bebauung als geeignet eingestuft (vgl. auch Kap. 2.1.2 + 2.1.3 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan unter Anlage 5.3).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind in Kap. 4 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan (Anlage 5.3) aufgeführt.

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“

(Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

Die städtebauliche Planung wurde dahingehend überprüft und mit den Belangen von Natur- und Umweltschutz abgestimmt.

„Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.“

(Abs. 3 a der Anlage zum BauGB)

Die Bewertungsmethodik zum Eingriff in Natur und Landschaft ist in Kap. 3 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan (Anlage 5.3) dargestellt (vgl. auch Anhänge 5-7).

Technische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung waren nicht erforderlich.

„Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.“

(Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Die Gemeinde wird die geplanten Maßnahmen wie folgt überwachen:

**Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs:**

Ausgleich auf privaten Flächen

- *Pflanzgebote auf Privatgrundstücken*

Die zum Ausgleich verpflichteten Eigentümer der Grundstücke erhalten mit der Baugenehmigung für das beantragte Gebäude die Auflagen aus dem Grünordnungsplan in den Nebenbestimmungen mitgeteilt. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird dieses von Seiten der Gemeinde (Baurechtsbehörde) abgenommen. Mit dieser Gebäudeabnahme werden auch die Auflagen in den Nebenbestimmungen aus dem jeweiligen Grünordnungsplan überprüft und abgenommen.

Sollten die Auflagen aus dem Grünordnungsplan noch nicht umgesetzt sein, wird die Gemeinde eine Nachfrist setzen. Jeweils nach Ablauf der gesetzten Frist wird die Gemeinde überprüfen, inwieweit die Maßnahmen umgesetzt sind und im Falle der Nichtbefolgung weitere Maßnahmen ergreifen.

Ausgleich auf öffentlichen Flächen

- *Anlage/Bepflanzung Gewässerrandstreifen*

- *Streuobstwiese*

- *Bepflanzung öffentliche Grünfläche-Spielplatz*

- *Baumpflanzungen im Straßenraum*

Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen gemeindeeigene Flächen. Die Gemeinde wird die Maßnahmen unter Berücksichtigung der gegebenen Vegetationsbedingungen sowie des Erschließungsfortschritts umsetzen.

**Art der Dokumentation:**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Umsetzung werden von der Gemeinde in einem eigenen Kataster (z. B. Ökokonto-Kataster der LfU) geführt.

Die Gemeinde wird, soweit erforderlich, externe fachliche Beratung zur Überwachung hinzuziehen.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“

(Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)

Das Bauvorhaben stellt aufgrund des insgesamt geringen Werts der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Planungsgebiet (überwiegend Ackerflächen) und der Möglichkeit, wertvolle Strukturen (Obstbaum am nordöstlichen Gebietsrand, Ufergehölze der Schutter) erhalten zu können, bzgl. des Schutzgüter Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild keinen schwerwiegenden Eingriff dar. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen nur kleinflächig durch Überbauung / Beseitigung bzw. Umnutzung einer kleinen Wiesenbrache.

Erheblich ist der Eingriff für die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch Versiegelung von Boden gehen in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Außerdem gehen Retentionsflächen verloren, was in Hinblick auf den Wasserhaushalt zu einer Veränderung der Verdunstungs- und Abflussrate führt.

Im Grünordnungsplan werden zusammengefasst folgende Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich vorgeschlagen:

- Erhaltung bzw. Erweiterung des Wiesenstreifens mit markantem Obstbaum am nordöstlichen Gebietsrand
- Erhaltung der vorhandenen Ufergehölze an der Schutter. Sicherung / Entwicklung eines 6,50 bis 9,00 m breiten, naturnahen Gewässerrandstreifens
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Regenwasserrückhaltung in Versickerungsmulden
- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken und öffentlichen Grünflächen (Spielplatz)
- Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum
- Anlage einer Streuobstwiese am nordöstlichen Gebietsrand (s. o. Erweiterung Wiesenstreifen)

Bei Durchführung dieser Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet.

## VI.2 Beteiligung der Behörden zum Umweltbericht

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

(§ 4 (1) BauGB)

Die Vorgehensweise wurde im September 2004 mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis sowie dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abgestimmt.

Ausgefertigt:  
Offenburg /

Friesenheim, den 22. JAN. 2007

<sup>GmbH</sup>  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*K. Stern*

Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA



*[Signature]*  
Armin Roesner  
Bürgermeister