

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 11

### **1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG**

Aufgrund der wieder angespannteren Situation auf dem Wohnungsmarkt und der weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohngebäuden insbesondere in der Form des Einfamilienhauses, strebt die Gemeinde Friesenheim die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Ortsteil Oberweier im Bereich ‚Auf dem Kronert‘ an. Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Mit dem Bebauungsplan ‚Auf dem Kronert‘ soll die Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung gewährleistet werden.

Der Gesamtbereich ‚Auf dem Kronert‘ ist ca. 10 ha groß. Für diesen Gesamtbereich wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der im östlichen Teilbereich (ca. 3,3 ha) durch den Bebauungsplan ‚Auf dem Kronert‘ umgesetzt werden soll.

### **2 PLANUNGSZIELE**

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

Dabei gilt es folgende Planungsziele abzusichern:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Wahrung des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung gut bebaubarer Parzellen.

### **3 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Oberweier der Gemeinde Friesenheim.

Im Osten schließt das Gebiet an die bestehende Siedlungsstruktur an (westliche Bebauung der Oberschopfheimerstraße), wird jedoch von dieser durch eine bis zu circa 5 m hohe Böschung getrennt. Bisher ist westlich der Oberschopfheimerstraße lediglich das Rathaus der Ortsverwaltung Oberweier an Bebauung vorhanden.

Im Süden wird das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung entlang der Mittleren Dorfstraße begrenzt. Westlich des Plangebietes schließt sich eine noch nicht baulich genutzte Fläche an, auf der langfristig die Erweiterung des Gebiets ‚Auf dem Kronert‘ geplant ist. In nördliche Richtung wird durch die geplante Bebauung ein neuer Ortsrand gebildet.

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 3,3 ha ein. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

### **4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

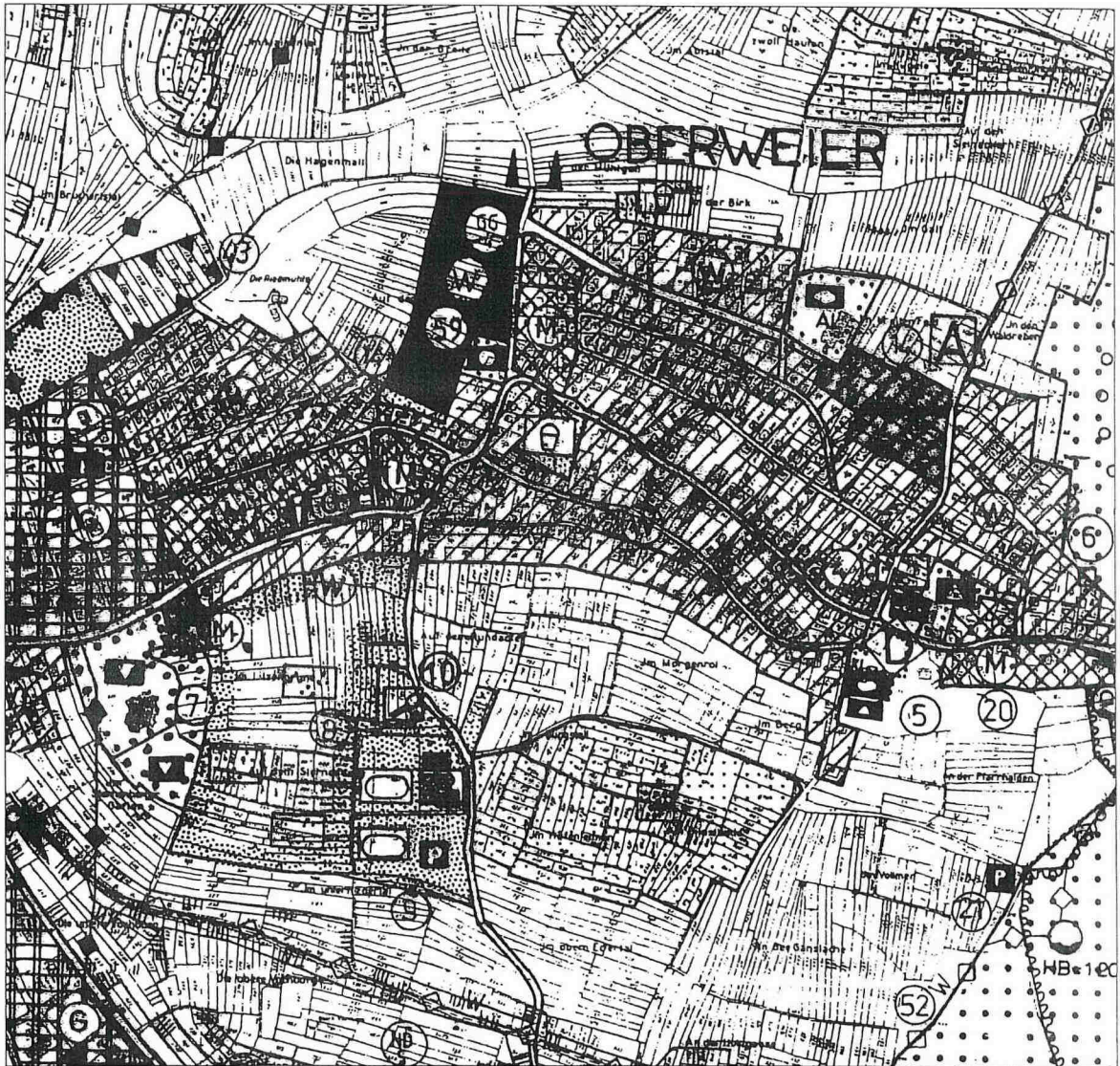
Für das Plangebiet wurde im Jahr 2001 eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die das Gebiet als Wohnbaufläche darstellt. Damit gilt der Bebauungsplan ‚Auf dem Kronert‘ als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim entwickelt.



## BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 11

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim. Der dunkle Bereich kennzeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Auf dem Kronert‘.



## 5 VERFAHREN

Es wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Nach der Offenlage hat sich eine Modifizierung des Planungskonzeptes dahingehend ergeben, dass künftig kein Verkehrsanschluss im Süden an die Lindenstraße hergestellt werden soll. Da es sich dabei um eine inhaltliche Änderung des Planes handelt, wird der Plan gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut offengelegt.



## **BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 11

### **Verfahrensdaten**

29.03.2004	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
24.05.2004 – 30.06.2004	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
24.01.2005	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung im Gemeinderat und Offenlegungsbeschluss
04.04.2005 – 04.05.2005	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
24.10.2005 – 24.11.2005	Durchführung der 2. Offenlage zur Beteiligung der Bürger und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
12.12.2005	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

Im § 244 (2) BauGB in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 wird die Überleitung für das EAG Bau geregelt. Er besagt, dass für Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.06.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden.

Dementsprechend beziehen sich in dem vorliegenden Bebauungsplan alle Angaben zum Baugesetzbuch (BauGB) auf die Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004.

## **6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

### **6.1 Städtebaulicher Rahmenplan**

Der bisher unbebaute Bereich zwischen der Oberschopfheimer Straße und dem Mühlweg umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10 ha. Für diesen Bereich wurden mehrere Bauungs- und Erschließungsvarianten entwickelt und im Ortschafts- und Gemeinderat diskutiert. Alle Varianten werden durch die folgenden Rahmenbedingungen und Restriktionen des Gebietes bestimmt:

- Im Süden angrenzende, relativ dichte Bebauung, durch die keine leistungsfähige Erschließung an die ‚Mittlere Dorfstraße‘ möglich ist.
- Steile Böschung im Osten entlang der Oberschopfheimer Straße, die einen Erschließungsansatz erst in der Höhe der Straße ‚Im breiten Feld‘ zulässt.
- Dementsprechend schwierige Erschließung, da das Gebiet nur an zwei Stellen leistungsfähig an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden kann (vgl. Kapitel 8). Die Anbindung an die Lindenstraße ist sehr eng und deshalb nicht geeignet, Verkehr aufzunehmen.
- topographische und naturräumliche Gegebenheiten: Plateau, welches sowohl nach Südwesten als auch nach Nordwesten abfällt; wasserführender Graben am nördlichen Rand des Plangebiets, der zur Entwässerung des Gebietes herangezogen werden kann.

## BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 11

- Realisierung in mittel- bis langfristig mehreren Entwicklungsabschnitten, wobei der erste Abschnitt, für den vorliegenden Bebauungsplan, durch den bestehenden Feldweg begrenzt wird.

Favorisiert wurde die Variante 3, die im folgenden in verkleinerter Form abgebildet ist:



Diese weist eine klare Erschließungs- und Bebauungsstruktur auf, deren wichtigstes Merkmal eine breite Grünzone entlang des bestehenden Fußweges ist. Die zum Teil recht langen Erschließungsstraßen werden durch Platzbildungen aufgelockert.

Hinsichtlich der Baustruktur überwiegen freistehende Einfamilienhäuser. Auf den von Norden erschlossenen Grundstücken werden zu einem Großteil Doppelhausgrundstücke vorgesehen. Insgesamt wurde sowohl bei der Erschließung als auch bei der Ausrichtung der Baukörper auf eine optimale Besonnung und auf ein harmonisches Erscheinungsbild Wert gelegt.

Der städtebauliche Rahmenplan bildet die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplan „Auf dem Kronert“ für den ersten Entwicklungsabschnitt.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan (W) wird das gesamte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um den Gebietscharakter, der durch die umgebende Bebauung vorgegeben ist, zu erhalten, und um ein relativ ruhiges Wohnen zu gewährleisten, sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

Von den in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind die Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da der damit verbundene Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe) im Plange-



## **BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 11

biet nicht zu befriedigen ist. Zudem sind aus Gründen des Emissionsschutzes und aufgrund der verkehrlichen Situation Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr (Tankstellen) im Plangebiet nicht erwünscht.

### **6.3 Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze wurden auch außerhalb der Baufenster zugelassen, jedoch nur bis zur hinteren Baufensterflucht. So werden extrem lange Zufahrten verhindert und die hinten liegenden Gartenbereiche von Garagen und Carports freigehalten. Weiterhin müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1 m einhalten, um einen ansprechend gestalteten Straßenraum zu gewährleisten.

### **6.4 Nebenanlagen**

Um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes sicher zu stellen, wurden Nebenanlagen über 40 m<sup>3</sup> nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen.

### **6.5 Maß der baulichen Nutzung/Gebäudehöhen**

Entsprechend dieser Bebauung werden die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen im Plangebiet berücksichtigen einerseits die Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem eine angemessene Verdichtung ermöglicht wird, andererseits sichern sie ausreichende, nicht versiegelte Freiflächenanteile.

Die Zahl der Vollgeschosse soll maximal zwei betragen. Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen wurden auf das jeweilige Straßenniveau bezogen, so dass der Geländemodellierung Rechnung getragen wird. Um insbesondere bei Eckgrundstücken keine Unsicherheiten hinsichtlich dem heranzuziehenden Straßenniveau zu schaffen, wurde bei einigen Baufenstern der Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen in der Planzeichnung ausdrücklich gekennzeichnet.

Für Baufenster, die im Verhältnis zum Straßenniveau erheblich niedriger liegen (natürliches Gelände) wurde eine Traufhöhe von 4 m und eine Gebäudehöhe von 10 m festgelegt (Bereich A). Für Baufenster, die im Verhältnis zum Straßenniveau nur etwas niedriger liegen (natürliches Gelände) wurde eine Traufhöhe von 4,5 m und eine Gebäudehöhe von 10,5 m festgelegt (Bereich B). Für Baufenster, die in etwa auf dem gleichen Höhenniveau liegen wie die Erschließungsstraße, wurde eine Traufhöhe von 5 m und eine Gebäudehöhe von 11 m festgelegt (Bereich C). Für Baufenster, die im Verhältnis zum Straßenniveau höher liegen (natürliches Gelände) wurde eine Traufhöhe von 5,5 m und eine Gebäudehöhe von 11,5 m festgelegt (Bereich D).

Diese vier Gebäudehöhen-Kategorien wurden aufgrund der bewegten Topographie gebildet. Sie gewährleisten eine gerechte und harmonische Höhenentwicklung im Gebiet.

Da in jüngster Zeit das Pultdachhaus eine weit verbreitete Gebäudeform darstellt, und dies auch im Plangebiet zulässig sein soll, wurde für einläufige Pultdachhäuser eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe um bis zu maximal 3,0 m an der höheren Dachseite (Pultfirst) zugelassen. Diese Festsetzung scheint angemessen, da Pultdachhäuser aufgrund der geringen Dachneigung bei gleicher Traufhöhe gegenüber Satteldachhäusern im Hinblick auf das mögliche Bauvolumen ansonsten benachteiligt wären.

Versetzte Pultdächer werden hingegen wie Satteldächer behandelt, wobei ausdrücklich festgelegt wurde, dass der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe anzu-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 11

sehen ist, sondern als oberste Dachbegrenzungskante und somit die maximale Gebäudehöhe einhalten muss.

Zur Verhinderung von negativ in Erscheinung tretenden hohen Wandflächen auf der Traufseite von Gebäuden, wurde festgesetzt, dass die Wandhöhe maximal 5,5 m in Erscheinung treten darf. In einigen Bereichen sind dafür entsprechende Geländemodellierungen (Aufschüttungen) notwendig. Für einläufige Pultdächer wurde wiederum eine Überschreitungsmöglichkeit von dieser Festsetzung geschaffen.

### **6.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. 3 und für Doppelhäuser auf maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück zu begrenzen.

### **6.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung soll im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden. Daher wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser mit den notwendigen Grenzabständen zulässig sind.

Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wurde festgesetzt, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile, die bei der Bemessung der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 6 LBO außer Betracht bleiben (untergeordnete Bauteile und Vorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m, Wintergärten nicht mehr als 2 m, hervortreten) als Ausnahme zugelassen werden können.

Diese Festsetzung sowie die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen und deren Nutzung und Gestaltung wurden getroffen, um eine ausreichende Durchgrünung und Durchlüftung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

### **6.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der im Plangebiet vorgesehenen Wendeanlagen, wurde festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken im Kurvenbereich der Wendeanlagen ein 0,8 m breiter Streifen von Bebauung, Einfriedungen oder Bepflanzungen als Lichtraumprofil freizuhalten ist.

Weiterhin wurden auf den Grundstücken westlich der Oberschopfheimer Straße jeweils im Süden der Baufenster von Bebauung freizuhaltende Zonen festgesetzt. Diese sind im Zusammenhang mit dem bestehenden Aussichtsrecht (vgl. Punkt 11) zu sehen. Durch die Festsetzung werden Durchblicke von den begünstigten Grundstücken in Richtung Westen sichergestellt, sodass die Beeinträchtigung der Aussichtsrechte deutlich verringert wird.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die bestehende Bebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wurden Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20°, versetzte Pultdächer bis 30°, festgesetzt. Für Garagen und Carports, die als Terrasse genutzt werden, wurde eine Ausnahme von dieser Regelung festgelegt, da nur bei einem Flachdach die Terrassennutzung möglich wird.



## **BEGRÜNDUNG**

Aus Gründen der gestalterischen Homogenität der Dachlandschaft, müssen Doppelhäuser die gleiche Dachform und -neigung aufweisen. Für den Fall, dass sich zwei Bauherren, die jeweils eine Doppelhaushälfte realisieren wollen, nicht auf eine gemeinsame Dachneigung einigen können, wird die Dachform auf ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° festgelegt.

Der Ausbau von Dachgeschossen wird durch die Zulassung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten gefördert, wobei durch die vorgesehene Begrenzung Auswüchse bzw. Verunstaltungen verhindert werden sollen.

Um eine „Tunnelwirkung“ im Straßenraum zu verhindern, dürfen Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern (tote Einfriedungen) zur Straße nur eine Höhe von 1 m erreichen. Lebende Hecken können hingegen die Höhe von 1 m überschreiten.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein störendes Erscheinungsbild verhindert und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet werden.

## **8 VERKEHR**

### **8.1 Verkehrliche Anbindung**

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Oberschopfheimer Straße. Um im Kreuzungsbereich zwischen der Oberschopfheimer Straße, der Straße ‚Im Breiten Feld‘ und der neuen Erschließungsstraße eine leistungsfähige und sichere Kreuzung zu schaffen, ist in diesem Bereich die Einrichtung eines Kreisverkehrs geplant.

Die Erschließung des Baugebiets gestaltete sich insgesamt schwierig, da neben der Anbindung an die Oberschopfheimer Straße ein zweiter leistungsfähiger Anschluss an das bestehende Straßennetz fehlt. Langfristig ist eine Anbindung an den Mühlweg in der Höhe der Straße ‚Am Riedbach‘ geplant, die jedoch erst im Zuge der baulichen Erweiterung des Gebiets ‚Auf dem Kronert‘ nach Westen realisiert werden kann.

Ein Anschluss über die ‚Lindenstraße‘ an die ‚Mittlere Dorfstraße‘ soll für den motorisierten Verkehr nicht hergestellt werden, da die bestehende Straße für die weitere Aufnahme von Verkehr aufgrund der geringen Breite nicht geeignet ist. Für Fußgänger und Radfahrer stellt diese Verbindung jedoch eine wichtige Ergänzung dar.

Im Rahmen der Planung wurde weiterhin versucht, einen Anschluss an die ‚Oberweierer Hauptstraße‘ herzustellen (südlich des Rathauses). Dies ist jedoch aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse derzeit nicht möglich. Für den Fall, dass sich in diesem Bereich doch ein zweiter Anschluss realisieren ließe, wurde im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die dann als Straßenfläche genutzt werden könnte.

### **8.2 Innere Erschließung**

Aufgrund der fehlenden Verkehrsanbindung an die ‚Mittlere Dorfstraße‘, wurde das Gebiet durch einen langen Stich erschlossen, der sich circa in der Mitte des Gebietes zu einem Platz aufweitet. Dieser dient einerseits verkehrlichen Zwecken, nämlich als Wendemöglichkeit, andererseits sollte er, beispielsweise durch ein Baumdach und einen ansprechenden Bodenbelag, so gestaltet werden, dass er von den künftigen Anwohnern als Aufenthaltsbereich genutzt werden kann.

Zur Gestaltung des Platzbereiches wurde in den Bauvorschriften festgesetzt, dass auf der Fläche mindestens 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind. Damit ist die Begrünung des Platzes sichergestellt, ohne die derzeit noch nicht abgeschlossene Planung hinsichtlich der Gestaltung des Platzbereiches einzuschränken.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 11

### **8.3 Ruhender Verkehr**

Der Haupterschließungsstich wurde so dimensioniert, dass in Abschnitten, in denen keine privaten Grundstückseinfahrten liegen, ein einseitiger Parkstreifen angelegt werden kann.

### **8.4 Rad- und Fußgängerverkehr**

Der bestehende landwirtschaftliche Weg (Fortführung der Lindenstraße) bildet die Hauptfußgängerachse, die in Form einer Grünzone ausgestaltet werden soll. Dies ist im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Gebiets ‚Auf dem Kronert‘ nach Westen zu sehen, da sich im Gesamtkonzept eine im Zentrum des Gebiets liegende Grünachse ergibt. Bis zur Erweiterung des Gebiets nach Westen stellt die Grünzone einen vorläufigen Siedlungsrand dar. Die Fußwegeverbindung dient gleichzeitig als Erschließung für die westlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke. Sie wurde mit einer Breite von 3,25 m ausgebildet, sodass die angesprochenen Funktionen gewährleistet werden können.

Zur Nord-Süd-Verbindung wurden von den Stichstraßen im Plangebiet weitere Fußwege vorgesehen. Außerdem ist eine Verbindung von dem zentralen Platz zur Oberschopzheimer Straße geplant, die aufgrund der steilen Böschung als Treppenanlage ausgeführt werden muss.

## **9 GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Gemäß § 21 BNatSchG gelten die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Ermittlung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde vom Büro faktorgrün in Denzlingen ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch umfangreiche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und eine zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dienen der Minderung oder dem Ausgleich der Eingriffe:

- Teilerhalt des Baumbestandes (Sicherung durch Pflanzbindungen)
- Erhalt der Lößsteilböschung
- zahlreiche Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum
- Ausgleichsflächen F 1 und F 2 mit Feldgehölzbepflanzung zur randlichen Eingrünung
- Beibehaltung und Verbesserung der inneren und äußeren Fuß- und Radwegebeziehungen



## **BEGRÜNDUNG**

Seite 9 von 11

- Anbringung und dauerhafter Erhalt von 4 x 5 Fledermauskästen für Höhlenbrüter an geeigneten Bestandsbäumen in Zusammenarbeit mit einem Naturschutzverband
- Empfehlung von Zisternen zur Regenwassernutzung

Da die Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut Boden, nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, wurde den Eingriffen eine externe Ausgleichsmaßnahme, F 3, zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine Grabenrenaturierung und die Schaffung eines Rückhalteriums (mindestens 150 m<sup>3</sup>), mit wechselfeuchtem Röhricht als Lebensraum für Libellen und Amphibien und die Pflanzung von Ufergehölzen auf dem Flurstück Nr. 2322.

Die Einzelheiten werden in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Friesenheim und der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geregelt.

## **10 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT**

### **10.1 Bestehende Entwässerungsverhältnisse**

Der Ortsteil Oberweier wird derzeit vorwiegend im Mischsystem entwässert. Einzelne Teilgebiete sowie Grundstücke, die entlang des Oberweierer Baches liegen, sind auch im Trennsystem entwässert. Die Entwässerung des Gebietes „Auf dem Kronert“ im Mischsystem wurde bereits bei der Generalentwässerungsplanung aus dem Jahr 1978 mit berücksichtigt.

### **10.2 Geplante Entwässerung**

Nach den heutigen gesetzlichen Vorgaben sind an die Entwässerung von Neubaugebieten erhöhte Anforderungen gestellt. Hierbei sind vor allem der Versickerung und der Regenwasserrückhaltung mit verzögerter Ableitung Vorrang vor der direkten Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation zu gewähren. Aus diesem Grund wurde die Versickerungsfähigkeit im Bereich „Auf dem Kronert“ durch Bodenuntersuchungen überprüft. Diese Untersuchung kam jedoch zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet ausschließlich lehmloßhaltige Böden befinden, die keine Versickerung innerhalb des Gebietes zulassen.

Nach diesen Erkenntnissen wird für das Plangebiet entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen die Trennkanalisation vorgesehen. Das unbelastete Oberflächenwasser wird über ein geplantes Regenwasserkanalnetz im Neubaugebiet sowie über Mulden im Bereich der Grünzonen (Flächen F 2; vgl. Kap. 9) zum bestehenden Entwässerungsgraben nordwestlich des Gebietes abgeleitet. Entlang des Grabens und am westlichen Gebietsrand des Gesamtbereichs „Auf dem Kronert“ ist eine zentrale Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Diese Entwässerungskonzeption bezieht sich auf den Gesamtbereich „Auf dem Kronert“ (vgl. Kap. 6.1). Für den ersten Bauabschnitt, auf den sich der vorliegende Bebauungsplan bezieht, muss eine Zwischenlösung geschaffen werden, die sich wie folgt gestaltet:

Aufgrund der Topographie des Geländes ist die Oberflächenentwässerung des Gebietes zweigeteilt:

1. Das nördliche Einzugsgebiet ist in Richtung Norden zum vorhandenen Entwässerungsgraben mit zentraler Regenwasserrückhaltung vorgesehen.
2. Das südliche Einzugsgebiet kann nur in Richtung Süden entwässert werden. Es ist beabsichtigt, das Oberflächenwasser aus dem südlichen ca. 1,6 ha großen Teilgebiet über einen Regenwasserkanal zu sammeln und vorübergehend dem Dorfbach über einen separaten Regenwasserkanal zuzuleiten.



## **BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 11

Der Dorfbach weist im Bereich des Mühlenweges einen offenen Gewässerabschnitt mit Teilverrohrungen (Grundstückszufahrten) auf. In diesem Gewässerabschnitt sind keine hydraulischen Abflussprobleme bekannt. Der verrohrte Dorfbach weist Kanalquerschnitte DN 1600 mm auf. Da das Regenwasserrückhaltebecken bereits mit dem 1. Erschließungsabschnitt (Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans) voll ausgebaut wird, erfolgt im vorhandenen Entwässerungsgraben eine Reduzierung des Spitzenabflusses, so dass sich ein Ausgleich der Bemessungsabflusswassermengen im Dorfbach einstellt. Insoweit ist es nicht zu erwarten, dass durch diese vorgesehene Übergangslösung im weiteren Verlauf des Dorfbaches eine Verschärfung der Abflusssituation eintritt (siehe auch Ergänzung des Entwässerungsgutachtens vom 18.08.2004 vom Büro Zink, Ingenieure).

### **11 BESTEHENDES AUSSICHTSRECHT**

Zu Lasten der gemeindeeigenen Grundstücke westlich der Oberschopfheimer Straße wurde 1919 eine Dienstbarkeit zugunsten des auf der Ostseite der Oberschopfheimer Straße gelegenen Grundstücks Flst. Nr. 281/1 eingetragen. Danach unterliegen die Flst. Nrn. 398 – 400, 402 und 412 – 414 einem Bauverbot, um dem Grundstück Flst. Nr. 281/1 die Aussicht nach Westen (auf Rheintal und Rebberge) nicht zu versperren. Die Flst. Nrn. 398 – 400, 402 und 412 – 414 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Kronert“.

Das Grundstücks Flst. Nr. 281/1 wurde seit Eintragung der Grunddienstbarkeit mehrfach geteilt und bebaut. Bei den Teilungen wurde das Bauverbot im Grundbuch sowohl zugunsten des Flurstücks Nr. 281/1 als auch zugunsten der Flurstücke Nrn. 281/26, 281/27, 281/31 und 281/32 übertragen.

Eine rechtliche Überprüfung hat ergeben, dass das Aussichtsrecht mit der Folge des Bau- und Pflanzverbots noch Bestand hat und die Grunddienstbarkeit noch wirksam ist.

Das Aussichtsrecht war jedoch bereits seit Bestehen nur von eingeschränktem Wert, da die Aussicht nur vom nördlichen und nordöstlichen Teil des begünstigten Grundstücks gegeben war, da die Höhenlage der belasteten Grundstücke und die damit einhergehende Böschung an der Westkante entlang der Oberschopfheimer Straße den Blick nach Westen versperrt.

Nach der Teilung des begünstigten Grundstücks wurde das Aussichtsrecht auf den hinteren Grundstücken weiter gemindert, da durch die Bebauung der vorderen Grundstücke die Sicht nach Westen zu einem großen Teil versperrt wird. Lediglich aus den obersten Geschossen, die quantitativ nicht sehr stark ins Gewicht fallen, kann geringfügig über die Dächer der vorderen Grundstücke geschaut werden.

Die Gemeinde ist im Rahmen einer gründlichen Abwägung zu dem Ergebnis gekommen, dass das Interesse an der Bebauung der belasteten Grundstücke höher zu bewerten ist, als das Interesse der Eigentümer der begünstigten Grundstücke an der Aufrechterhaltung des Aussichtsrechts. Das Plankonzept begründet sich wie folgt:

- Das Baugebiet „Auf dem Kronert“ stellt eine wichtige städtebauliche Entwicklung für den Ortsteil Oberweier dar. Grundsätzliche Alternativen für die Entwicklung eines Baugebiets in nennenswerter Größe bestehen wegen der landschaftlichen und topographischen Rahmenbedingungen nicht. Aufgrund des erheblichen Bedarfs an Wohnbauland in Oberweier, dient die Aufstellung des Bebauungsplans dem Wohl der Allgemeinheit.
- Ein völliges Freihalten der belasteten Grundstücke von einer Bebauung, ließe keine wirtschaftliche Erschließung des gesamten ersten Bauabschnitts zu. Aufgrund der



**BEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 11

ohnehin schwierigen Erschließungssituation (vgl. Kap. 8) kann auf die Inanspruchnahme der belasteten Grundstücke deshalb nicht verzichtet werden.

- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde versucht, das Bebauungskonzept so aufzubauen, dass die Aussicht der begünstigten Grundstücke möglichst wenig beeinträchtigt wird. Dementsprechend wurde im westlich an die Böschung angrenzenden Gebiet eine relativ lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen, die maximal mit einem Vollgeschoss und einem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss in Erscheinung treten dürfen. In den ca. 5,5 m breiten Bereichen zwischen den festgesetzten Baufenstern und den Garagenzonen sind keine baulichen Anlagen zulässig (auch keine Nebenanlagen), sodass die Aussicht nach Westen für die belasteten Grundstücke zumindest in Teilbereichen gewährleistet ist (vgl. Punkt 6.8). Weiterhin wurde die Firstrichtung auf den Grundstücken westlich der Oberschopfheimer Straße in Ost-West-Richtung festgelegt, sodass auch in dieser Hinsicht die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten wurden.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Friesenheim zur Vermeidung von Problemen im weiteren Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren, bestrebt, bereits im Vorfeld eine Einigung mit den betroffenen Eigentümern zu erzielen (Zahlung von Ablösebeträgen und Löschung der Aussichtsrechte).

**12 FOLGEEINRICHTUNGEN**

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

**13 BODENORDNUNG**

Mit einem Verfahren der Umlegung zur Neuordnung der Bodenverhältnisse ist zu rechnen.

**14 FLÄCHENSTATISTIK**

Geltungsbereich:	3,30 ha
Allgemeines Wohngebiet:	2,29 ha
öffentliche Grünfläche:	0,31 ha
öffentliche Verkehrsfläche:	0,69 ha (davon 0,16 ha Fußwege)

Friesenheim, den **12. DEZ. 2005**



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabenring 11 | 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-11 | Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser