

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 11

### **1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG**

- 1.1 Aufgrund der wieder angespannteren Situation auf dem Wohnungsmarkt und der weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohngebäuden insbesondere in der Form des Einfamilienhauses, strebt die Gemeinde Vörstetten eine bauliche Entwicklung im Gewann "Reutacker" an.
- 1.2 Der Bebauungsplan "Reutacker" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Erschließung schaffen.
- 1.3 Mit dem geplanten Baukonzept soll der Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung unter Berücksichtigung eines angestauten Nachholbedarfes für die nächsten ca. 10 – 15 Jahren gedeckt werden.

### **2 PLANUNGSZIELE**

Mit der beabsichtigten Planung werden nach gegenwärtiger Sicht insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum vor allem für die ortsansässige Bevölkerung;
- angemessene Arrondierung des Wohnungsbestands von Vörstetten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden;
- Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern;
- Einbindung des neuen Gebietes in die Landschaft u.a. durch die Anlage eines Grünstreifens als Ortsrand;
- Schaffung von kurzen, fußläufigen Verbindungen durch das Gebiet und Anbindung an den Ortskern von Vörstetten;
- Wahrung des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung.

### **3 LAGE DES PLANGEBIETS / ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS**

- 3.1 Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Vörstetten und wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden durch die bestehende Bebauung entlang der Denzlinger Straße,
  - im Süden durch die Bebauung entlang der Kandelstraße,
  - im Westen durch den bestehenden Feldweg (Flurst. Nr. 3245 von der Denzlinger Straße nach Süden) und
  - im Osten durch die Verlängerung der Hochburgerstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 11

- 3.2 Der Geltungsbereich bildet durch die in sich geschlossene bzw. einständige Erschließung über die Denzlinger Straße ein eigenständiges und abgeschlossenes Plangebiet. Die südlich (Verlängerung der Kandelstraße) und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sollen erst nach Aufgabe der gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung und bei weiterem Wohn- und Bauflächenbedarf planungsrechtlich gesichert werden, wobei nach derzeitigem Planungsstand der südliche Bereich in der zeitlichen Abfolge als möglicher 2. BA eingestuft wird.
- 3.3 Um die funktionalen Zusammenhänge zu verdeutlichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach der frühzeitigen Beteiligung um den Geh- und Radweg und den angrenzenden Teil der Denzlinger Straße auf Vörstetten Gemarkung erweitert. Diese Radwegeverbindung ist bereits im Bau und stellt eine wichtige Maßnahme zur Anbindung des Gebietes Reutacker an die Ortsmitte Vörstettens dar.

## **4 VERFAHREN**

- 4.1 Grundlage für die Realisierung des Bebauungsplanes ist der Grundsatzbeschluss der Gemeinde Vörstetten vom 02.12.2002 über die Wohnbaulanderschließung.

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) BauGB durchgeführt.

- 4.2 Verfahrensdaten

28.06.2004	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
23.09.2004	Frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer Informationsveranstaltung
30.09.2004 – 31.10.2004	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
21.02.2005	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung im Gemeinderat und Offenlegungsbeschluss
29.03.2005 – 02.05.2005	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
28.07.2005	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

- 4.3 Rechtsgrundlage

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.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 11

### **5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

- 5.1 Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute sieht für den westlichen Teil des Bebauungsplangebietes bereits eine Wohnbaufläche vor. Der östliche Teilbereich ist bisher nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche enthalten. Aus diesem Grund soll für den östlichen Teilbereich eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Vörstetten aus dem Jahr 1985:



### **6 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 6.1 Allgemeines Wohngebiet

Die neu zu überbauende Fläche des Geltungsbereiches soll zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. 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 Plangebiet nicht zu befriedigen ist. Zudem sind aus Gründen des Emissionsschutzes und aufgrund der

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 11

verkehrlichen Situationen Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr (Tankstellen) im Plangebiet nicht erwünscht.

### 6.2 Dorfgebiet

Für den bestehenden landwirtschaftlichen Hof wurde zur langfristigen Bestandssicherung ein Dorfgebiet festgesetzt. Von den in § 5 (2) BauNVO vorgesehenen Nutzungen sollen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Mischgebiet Tankstellen nicht zulässig sein. Weiterhin wurden die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

### 6.3 Mischgebiete

Die bereits bebauten Flächen entlang der Denzlinger Straße sollen entsprechend der Situation im Hinblick einer Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wurden aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der Emissionsbelastung Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Auf Flst.Nr. 3258/1 befindet sich ein Schlossereibetrieb, der bereits seit längerem an diesem Standort ansässig ist und Bestandsschutz genießt. Da der Betrieb wohnungsnah Arbeitsplätze bietet und es bisher keine Störungen mit der angrenzenden Wohnbebauung gab soll der Betrieb auch planungsrechtlich gesichert werden, weshalb im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI 1) festgesetzt wurde. Da das Grundstück des Schlossereibetriebes ausreichend groß ist, wird es künftig möglich sein, lärmintensive Nutzungen im der geplanten Wohnnutzung abgewandten Bereich anzuordnen, sodass Konflikte vermieden werden können. Grundsätzlich ist hinsichtlich der heranrückenden Wohnbebauung von einer gegenseitigen Rücksichtnahmepflicht auszugehen.

### 6.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und um eine aufgelockerte Siedlungsstruktur zu gewährleisten, wurden im MI 1, WA 1 und WA 2 Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster und der festgesetzten Garagen- und Carportzonen zugelassen.

Um in den allgemeinen Wohngebieten einen Mindestgrünanteil auf den privaten Grundstücken zu sichern (Gartenbereiche), wurden Stellplätze nur bis zur rückwärtigen Baufensterflucht zugelassen.

### 6.5 Nebenanlagen

Um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes sicher zu stellen, wurden Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) und der Garagen- und Carportzonen zugelassen.

## **7 BEBAUUNG / GEBÄUDEHÖHEN**

### 7.1 Gebäudetypologie

Im Gebiet ist eine Mischung aus unterschiedlichen Haustypen geplant, die sich nach derzeitigem städtebaulichen Konzept wie folgt verteilen:

- 21 Baufenster für Einzelhäuser
- 38 Baufenster für Einzel- oder Doppelhäuser
- 2 Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen (3er Reihenhausgruppe)

## **BEGRÜNDUNG**

### 7.2 Geschossigkeit

Die geplante Bebauung soll sich sowohl hinsichtlich der Höhe, als auch bezüglich der Gestaltung harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügen. Andererseits soll eine möglichst gute Ausnutzbarkeit der Baufenster gewährleistet werden. Aus diesem Grund sind im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zulässig.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung/Gebäudehöhen

Hinsichtlich der zulässigen Traufhöhen wurde das Gebiet in zwei Teilbereiche untergliedert. Im WA 2, welches den östlichen Ortsrand des Gebietes bildet, wurde eine Traufhöhe von 4,5 m und eine Dachneigung von 45° bis 48° zugelassen. Im sonstigen Plangebiet ist eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Die zulässige Firsthöhe beträgt im gesamten Plangebiet 10,5 m, jeweils gemessen ab der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine größtmögliche Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Konkret bedeuten die Festsetzungen, dass im WA 2 nur steilgeneigte Dächer in einer eineinhalbgeschossigen Bauweise (2. Vollgeschoss mit Dachschräge) zulässig sind. Im sonstigen Plangebiet besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit ein flacher geneigtes Dach (bis 35°) und einer dafür notwendigen höheren Traufhöhe von bis zu 6,5 m bei gleicher Firsthöhe (10,5 m) zu realisieren. Zur Verdeutlichung der zulässigen Gebäudehöhen und Dachneigungen wurden Schnittzeichnungen erstellt.

### 7.4 Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Wunsch nach einer aufgelockerten, dörflichen Bauweise auf der einen und der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf der anderen Seite werden die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

### 7.5 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im Plangebiet wurde mit Ausnahme des Gebietes MI 1 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser und Doppelhaushälften auf max. 2 beschränkt. In einer Reiheneinheit darf maximal eine Wohneinheit entstehen. 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.

Im MI 1 wurde die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden nicht festgelegt, da in diesem relativ zentral gelegenen Bereich aus der Sicht der Gemeinde auch andere Wohnformen als der klassische Familienhausbau zulässig sein sollen, wie beispielsweise eine kleine Seniorenwohnanlage.

### 7.6 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

In den allgemeinen Wohngebieten wurde festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. in zwei Fällen auch Hausgruppen mit den notwendigen Grenzabständen zulässig sind. Dies entspricht dem Wunsch, insbesondere den Vörstetten Familien ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

In den Mischgebieten und dem Dorfgebiet wurde entsprechend der Bestandssituation die offene Bauweise festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten wurde für alle Baufenster die Firstrichtung festgelegt. Bei der überwiegenden Mehrheit der Baufenster verläuft diese in West-Ost-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 11

Richtung, sodass die Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie günstig sind. Lediglich bei den Doppelhausbaufenstern entlang des östlichen Ortsrandes (WA 2) wurde die Firstrichtung zur besseren Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild in Nord-Süd-Richtung festgelegt, da die Traufe (4,5 m) weniger massiv als der First (10,5 m) in Erscheinung tritt.

### **8 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

- 8.1 Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Denzlinger Straße. Das Innere des Plangebietes wird durch eine größere und eine kleinere Ringstraße erschlossen, von denen aus mehrere kurze Stichstraßen abzweigen. Im Süden des Gebietes wurde am Ende der Stichstraße ein 3 m breiter Fußweg und einer 2,5 m breite Grünfläche vorgesehen. Auf dem Fußweg soll auch eine Notbefahrbarkeit mit PKWs möglich sein, sodass im Falle einer Sperrung des Anschlusses des Gebietes an die Denzlinger Straße ein Verkehrsabfluss sichergestellt wird. Die Grünfläche dient als potenzielle Erweiterung der Erschließung als Anschluss an die Hochburger Straße.
- 8.2 Es ist geplant, die Stichstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche im Mischprinzip (kein abgetrennter Bordstein) anzulegen. Die Ringerschließung soll im Trennprinzip mit in den Straßenraum integrierten öffentlichen Parkbuchten ausgeführt werden.
- 8.3 Das Erschließungssystem wurde durch Fußwege ergänzt, sodass kurze Wege innerhalb des Gebietes und eine Durchlässigkeit in Richtung freier Landschaft gewährleistet sind. Der fußläufige Anschluss nach Süden in Richtung Kandelstraße kann jedoch erst genutzt werden, wenn das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebiet ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt wird und im Rahmen der Umlegung ein Anschluss an die Kandelstraße hergestellt wird.

### **9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **9.1 Dächer und Dachaufbauten**

Im gesamten Plangebiet mit der Ausnahme des Gebietes WA 2 (östlicher Ortsrand) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° und einer roten bis braunen Dacheindeckung herzustellen. Im WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 45° bis 48° herzustellen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um im Bereich des sensiblen, von weithin einsehbaren Ortsrandes ein dörfliches Erscheinungsbild der Baukörper zu erreichen.

Aus Gründen der gestalterischen Homogenität der Dachlandschaft, müssen Doppelhäuser die gleiche Dachneigung aufweisen.

Weiterhin wurden, um einen übermäßigen ‚Wildwuchs‘ von Dachaufbauten zu verhindern, Regelungen zur Größe von Dachaufbauten und Gauben getroffen.

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

#### **9.2 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m aufgenommen. Maschendraht und Drahtzäune wurden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Sta-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 11

cheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus gestalterischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

### **9.3 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine sichtbare Antennenanlage oder Gemeinschaftsantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ in etwa die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch als Kabelnetz zu verlegen sind.

### **9.4 Stellplatzverpflichtung**

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Die Erfahrung zeigt, dass der Bedarf an Zweitwagen im ländlichen Raum steigt, sodass in der Regel je Wohneinheit mehr als ein PKW vorhanden ist. Dies sollte auch in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden. Aus diesem und den folgenden verkehrlichen und städtebaulichen Gründen wird im Bereich „Reutacker“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann. Ein gefangener Stellplatz ist grundsätzlich nur dann zulässig, wenn dieser der gleichen Wohneinheit (dem gleichen Verfügungsberechtigten) zugeteilt wird).

#### **9.4.1 Verkehrliche Gründe**

Die Anbindung des Ortes Vörstetten an das Oberzentrum Freiburg durch den Busverkehr bzw. den Anschluss an das überörtliche Schienennetz trägt zwar dazu bei, den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sie ist aber aufgrund der Taktfrequenz und der Betriebszeiten kaum geeignet, das Auto ganz zu ersetzen.

Im Bereich „Reutacker“ sind die öffentlichen Verkehrsflächen relativ knapp bemessen, sodass lediglich für Besucher Stellplätze im Straßenraum angeboten werden können.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten, wird die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken angestrebt.

Werden weniger private Stellplätze hergestellt, ist zu erwarten, dass von den Anwohnern die wenigen öffentlichen, für Besucherverkehr vorgesehenen Stellplätze in Anspruch genommen werden. Dies ist insbesondere aufgrund der Stichstraßen nicht erwünscht, da für Besucher, bei fehlenden Stellplätzen, nur die Möglichkeit zum Wenden besteht und damit überflüssiger Verkehr entstände.

## **BEGRÜNDUNG**

### 9.4.2 Städtebauliche Gründe

Darüber hinaus soll den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität in dem öffentlichen Straßenraum garantiert werden. Die geplanten Straßen sollen daher nicht durch übermäßig viele parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigte Aufenthaltsbereiche den Bewohnern als Kommunikationsraum dienen.

## **10 GRÜNORDNUNG**

### 10.1 Allgemeines

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

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 wurde vom Büro faktorgrün in Denzlingen ein Grünordnungsplan erstellt, der die Grundlage für die Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe darstellt.

### 10.2 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept hat folgende Schwerpunkte: Innere Durchgrünung des Wohngebiets mit mittelkronigen gebietstypischen Bäumen entlang der Erschließungsstrassen, sowie durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen. Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft durch Bepflanzung der neuen Ortsränder. Renaturierung bestehender Gräben am Gebietsrand. Integration eines Regenwasserkonzepts zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses. Schaffung eines Fußwegenetzes und Anlage einer größeren öffentlichen Grün- und Spielfläche im Norden des Plangebietes.

### 10.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsintensität in die einzelnen Schutzgüter ist (Näheres siehe Grünordnungsplan):

- |   |        |
|---|--------|
| • Boden (Versiegelung, Teilverlust der Bodenfunktionen):              | hoch   |
| • Grundwasser (Verringerung der Grundwasserneubildung):               | gering |
| • Oberflächenwasser (Verbesserung der Situation durch Renaturierung): | gering |
| • Klima (mikroklimatische Aufheizung durch Versiegelung):             | mittel |
| • Arten und Biotope (Verlust von Acker, Wiese und Obstbäumen):        | mittel |
| • Landschaftsbild (Verlust der Ortsrandeingrünung):                   | mittel |

**BEGRÜNDUNG**

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde nach dem Bewertungsrahmen Rheinhessen-Pfalz. Hierbei sind der ökologische Wert der Bestandssituation und der künftigen Situation im Baugebiet zu bilanzieren (WE = Werteinheiten).

Bestandswert Reutacker: ca. 23.220 WE

Künftige Situation Reutacker: ca. 13.700 WE

Außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichendes Defizit: ca. 9.520 WE

Folgende Vermeidung- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Teilerhalt des Baumbestandes
- Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen innerhalb des Baugebiets
- Als Ausgleich für Bodenfunktionsverluste im Baugebiet "Reutacker" wird aus dem durch den Ausbau des Strüpfelgrabens (durch Wegfall von Vernässungen hinsichtlich der Standortfunktion für Kulturpflanzen) begünstigten Gebiet östlich des künftigen Wohngebiets Reutacker (Gewanne Schindegerten, Maiacker, Breitle) eine Fläche von ca. 9 ha angerechnet. Eigene Maßnahmen und Festsetzungen werden hierfür nicht erforderlich.

F 1 Biotopentwicklungsfläche am nördlichen Rand des Baugebiets mit Extensivwiese und heimischen Gehölzen

F 2 Biotopentwicklungsfläche am östlichen und nordöstlichen Rand des Baugebiets im Zuge eines zu renaturierenden Bachgrabens mit Hochstaudenfluren und heimischen Feld- und Ufergehölzen

F 3 Biotopentwicklungsfläche auf Flst. 1227: Anlage und extensive Pflege einer ungedüngten Obstwiese mit Anpflanzung von Hochstämmen alter heimischer Obstsorten (1 Baum pro 120 m<sup>2</sup> = 125 Obstbäume) auf 15.000 m<sup>2</sup>, Anlage eines Blocksteinwurfes auf Kies als Eidechsenbiotop auf 300 m<sup>2</sup>, Anlage einer Sukzessionsfläche auf Kies im Böschungsbereich der Auffüllung auf 350 m<sup>2</sup>, Anpflanzung einer Hecke aus autochtonen Feldgehölzen auf 350 m<sup>2</sup>. Dauerhafte und fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche, Nachpflanzung eingegangener Obstbäume.

F 4 Biotopentwicklungsfläche auf Flst. 1244 und 1303/ 8: Uferabflachung und muldenartige Vertiefung des südlichen Gewässerrandstreifens des Mühlbachs, Einleitung von Mühlbachwasser über vorhandenen Wässergraben, Entwicklung und Pflege eines Uferröhrichts/ Hochstaudenflur auf 3.300 m<sup>2</sup>. Keine Abgrabung auf Flst. 1303/ 8 wegen Bodendenkmal mittelalterliche Tiefburg. Fällen nicht standortgerechter Ufergehölze (Pappel und Ahorn) auf 200 m<sup>2</sup> in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten.

Bei Ausführung und dauerhafter extensiver Pflege der festgesetzten Maßnahmen können die durch die Bebauung bedingten Eingriffe ausgeglichen werden, der Nachweis erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Für die außerhalb des Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und Unterer Naturschutzbehörde geschlossen.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 11

### **11 VER- UND ENTSORGUNG**

#### **11.1 Entwässerung**

Bedingt durch die relativ ebene Topographie und die niedrigen Anschlusshöhen weiterführender Leitungen ist es in dem Baugebiet vorgesehen, die Oberflächenentwässerung aufzuteilen. Hierzu werden zukünftig ca. 30 % der Baugebietsfläche im Mischsystem über die Denzlinger Straße entwässert, die restlichen ca. 70 % werden im Trennsystem entwässert. Oberflächenabflüsse aus dem Trennsystem werden direkt oder über Kanalleitungen dem Strüpfelgraben zugeführt und gedrosselt weitergeleitet.

#### **11.2 Energieversorgung**

Für die Stromversorgung des Gebietes Reutacker ist die Errichtung einer Transformatorstation im Gebiet notwendig. Diese ist im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes vorgesehen. An diesem Standort besteht eine gute Anfahrbarkeit und das Gelände verleiht in öffentlicher Hand.

### **12 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN**

Das Baugebiet Reuacker ragt im nordöstlichen Teil in den Schutzstreifen der 110 kV-Leitung Eichstetten-Freiburg Vordermattenstraße, Anlage 1650, Mast Nr. 37-38. Der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung hat eine Breite von je 15,8 m rechts und links der Leitungsachse. Er wurde in die Planzeichnung aufgenommen und in den Bauvorschriften festgelegt, dass in diesem Bereich keine baulichen Anlagen und nur niederwüchsiges Gehölz zulässig sind.

Im Umfeld der 110-kV-Leitung sind Auswirkungen elektromagnetischer Felder nicht auszuschließen.

### **13 FOLGEEINRICHTUNGEN**

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Schule können die zusätzlichen Einwohner aufnehmen. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Überalterung der Gesellschaft ist zur Stabilisierung der Infrastruktureinrichtungen in Vörstetten insbesondere die Ansiedlung von Familien mit Kindern wünschenswert.

### **14 BODENORDNUNG**

Zur Neuordnung der Bodenverhältnisse wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

### **15 FLÄCHENDATEN**

Gesamtfläche (Geltungsbereich)	ca. <b>5,65 ha</b>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3,22 ha
Mischgebiet (MI)	ca. 0,79 ha
Dorfgebiet (MD)	ca. 0,18 ha
Straßenverkehrsflächen (mit Fußwegen und öffentl. Parkstreifen)	ca. 0,96 ha

**BEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 11

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	ca. 0,01 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,35 ha
Private Grünflächen	ca. 0,14 ha

**16 PROGNOTIZIERTE EINWOHNERDICHTE**

Bei der Darstellung der prognostizierten Einwohnerdichte wird sich auf den Bereich der allgemeinen Wohngebiete konzentriert, da die Mischgebietsfläche zum Großteil bebaut sind und auf den bisher unbebauten Bereichen die Nutzung noch nicht genau vorausgesagt werden kann.

Aller Wahrscheinlichkeit nach werden die zulässigen Wohneinheiten nicht in vollem Umfang ausgeschöpft. Für einen Durchschnittswert wird deshalb davon ausgegangen, dass in den Doppelhaushälften nur eine Wohneinheit und in den Einzelhäusern zwei Wohneinheiten erstellt werden. Dies ergibt eine prognostizierte Anzahl von 124 Wohneinheiten.

Bei einer durchschnittlichen Dichte von 2,3 Einwohner je Wohneinheit ergibt dies eine prognostizierte Einwohnerzahl von ca. 285 Einwohnern.

Dies bedeutet eine durchschnittliche, prognostizierte Dichte von 67 Einwohnern je ha Bruttobauland (Bruttobauland = Fläche der allgemeinen Wohngebiete + Verkehrsflächen, ohne Denzlinger Straße + angrenzende Grünflächen = 4,23 ha). Damit wird dem in § 1 a BauGB festgeschriebenen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

Vörstetten, den

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Bürgermeister

Der Planverfasser