

Begründung zum BebauungsplanHandschuhmättle im Ortsteil Querbach1. Anlaß

Der konkrete Ansiedlungswunsch eines Gewerbebetriebes aus der Ortslage erforderte zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Ortseingangsbereiches an der Albert-Walter-Straße die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluß zum Plan erfolgte am 23.2.1994 durch den Gemeinderat. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 24.5.1994 in Querbach durchgeführt.

2. Inhalt der Planung

Für das Plangebiet wurde durchgehend gemischte Nutzung festgesetzt. Weiterhin wurde in einer Tiefengliederung festgesetzt, daß die Wohngebäude zur Albert-Walter-Straße hin orientiert werden und entsprechend die gewerblichen baulichen Anlagen im südlichen Grundstücksteil angelagert werden sollen. Die Nutzung wurde, wegen des dörflichen Charakters, auf Wohngebäude und sonstige Gewerbegebiete eingeschränkt.

Eine Ausnahme bildet das Eingangsgrundstück von der L 90 herkommend. Hier wurde einem konkreten Bauwunsch Rechnung getragen und die Nutzungsstaffelung offengelassen.

Um die Uferzone zum Ahabach zu schützen, wurde ein 10 Meter breiter Grünbereich festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Zur Eingrünung nach Süden wurde ein durchgehend 5 Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

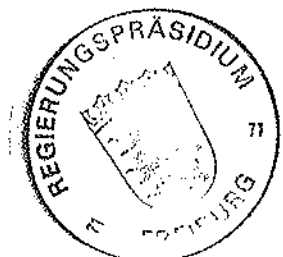
Die Entwässerbarkeit der Grundstücke wird z.Zt. vom städtischen Tiefbauamt für den gesamten Ortsbereich untersucht. Von den Ergebnissen einer zu diesem Zweck in Auftrag gegebenen Studie wird die konkrete Entwässerbarkeit der Grundstücke abhängen.

Zur Berücksichtigung der 20 KV-Leitung der Überlandwerke Achern wurde ein 14 Meter breiter Schutzstreifen mit entsprechender textlicher Festsetzung eingetragen.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes wurde auf Intervention des Regierungspräsidenten in Freiburg auf ca. 1,5 ha reduziert.

Der vorhandene Feldwirtschaftsweg wurde auf einer Breite von 7 Metern als öffentliche Verkehrsfläche reserviert, um gegebenenfalls die hinteren Grundstücke erschließbar zu halten.

Anzeige-Exemplar



3.1 Bestandsaufnahme

Gebiet: Handschuhmühle		Qu I	beabsichtigte Nutzung: Wohnbaufläche		
Ausprägung der Schutzgüter			Projektauswirkungen		
Schutzgüter	Bedeutung/Eignung	Empfindlichkeit	Wirkfaktoren	Intensität	Abschätzung der Konfliktintensität
1. Mensch	keine besondere Funktion				
1.1 Gesundheit Wohlbefinden					
1.2 Wohn- und Wohnumfeld- funktionen					
2. Erholung / Landschafts- bild					
2.1 Nutzungsfunk- tionen/Land- schaftsbezoge- ne Erholung	keine besondere Funktion	mäßig-gering	Verlust von Erho- lungslandschaft Immissionen	hoch	mittel
2.2 ästhetische Funktionen / Landschafts- bild	keine bedeutsamen Land- schaftselemente	mäßig-gering	visuelle Störungen	mittel	mäßig-gering
3. Flora + Fauna	keine besonderen Funktio- nen, am Ostrand verläuft der Ahhbach (B 24)	mäßig-gering hoch (Ahhbach)	Verlust von Lebens- raum, Schädigung der Vegetations- decke, Störung der Fauna	hoch	mittel hoch (Ahhbach)
3.1 Arten- und Biotopschutz					
3.2 Schutzstatus	nicht gegeben	-	Flächenverlust	hoch	-
4. Boden	Standortseinheit: I bb 43, Bereich mit geringem Puffer- vermögen	hoch hoch	Versiegelung Schadstoffeintrag	mittel mittel	mittel mittel
4.1 ökologische Funktionen					
4.2 Landbauöko- logische Funktionen	mittlere Eignung für Acker- bau (Ackerzahl > 60)	mittel mittel	Flächeneinzug Schadstoffeintrag	hoch mittel	mittel mittel
5. Grundwasser					
5.1 Ökologische Funktionen	Flurabstand < 1 m	mittel	Beseitigung der Deckschichten, Ver- änderung der Neu- bildungsrate	mittel	mittel
5.2 Nutzungs- funktionen	keine Vorrangbereiche be- troffen	-		mittel	-
6. Oberflächen- gewässer	Ahhbach am Ostrand	hoch	Verlust von Reten- tionsflächen, Schad- stoffeintrag	hoch	hoch (Ahhbach)
6.1 ökologische Funktionen/ Retention					
6.2 Nutzungs- funktionen	nicht gegeben	-		mittel	-
7. Klima / Luft	keine besonderen lokalkli- matischen Funktionen	mittel	Störung des Luft- austausches, Barriereeffekte Immissionen	mittel	mittel
7.1 klimatische Re- generations- funktionen					
7.2 Klimaschutz					
8. Kulturgüter	nicht bekannt	-			-
8.1 Denkmal- schutz/ Boden- denkmalpflege					
8.2 Ortsbild	einseitig angebaute Straße am Ortsrand				
9. Siedlungs- struktur	gegeben, Bebauung nördlich und westlich angrenzend	-			
Zuordnung zu vorhandener Bebauung					

3.2 Grünordnungsmaßnahmen

Die Flächen des Plangebietes werden fast ausschließlich ackerbaulich genutzt, lediglich im Westen befindet sich eine Streuobstwiese. Die östliche Grenze wird durch den Ahabach (geschütztes Biotop gem. § 24 a LNatSchG) gebildet. Das Fließgewässer befindet sich derzeit in wenig naturnahem Zustand; ein durchgängiger Gehölzsaum ist ebensowenig vorhanden wie naturnahe Uferbereiche.

Als Ausgleichsfläche für den Verlust der Obstbäume, sowie zur Stärkung der ökologischen Funktion des Fließgewässers wurde entlang des Ahabaches ein 10 m breiter Gewässerschutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten, zu bepflanzen und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu einem wertvollen Biotop entwickelt werden soll. Dadurch werden Eingriffe gem. § 1(5) in geschützte Biotope vermieden. Für die Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorgesehen.