

F Ö H R E N

BEBAUUNGSPLAN "IN DER FLACHSWIESE"

BEGRÜNDUNG

Anzeige -
C 1034 der ...
24.02.1999
An. 8-11-23-12
Verwaltung ...
L 1111
T 1111



Trier, den 8. April 1997,
mehrfach ergänzt und korrigiert, zuletzt am 27. November 1998

Helmut Ernst
Landschaftsarchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Telefon: 0651 / 91042-0
Telefax: 0651 / 91042-30

Sachbearbeiter:
Horst Blaschke
Landschaftsarchitekt BDLA

(BP105923)

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Gebietsabgrenzung / Lage des Plangebietes	1
1.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben übergeordneter Planwerke / Beachtung des städtebaulichen Entwicklungsgebotes	1
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen	2
3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	2
4. Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf	3
4.1 Restriktionen aus bestehenden Nutzungen und konkurrierenden Ansprüchen	3
4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / verkehrliche Erschließung	4
4.3 Ver- und Entsorgung	4
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	5
4.5 Erläuterung wesentlicher städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen	6
5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	6
6. Abwägung	7
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität	9
8. Flächenbilanz	10
9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	11

1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung

Das in Rede stehende Gebiet wurde bereits vor Jahren im Zuge eines Bodenordnungsverfahrens in Hinblick auf eine später mögliche Straßenerschließung mit beidseitiger linearer Bebaubarkeit parzelliert. Eine Baulanderschließung in diesem Bereich bietet die Möglichkeit zu einer sinnvollen endgültigen städtebaulichen Abrundung zum Föhrener Ried hin, andererseits entstehen durch die vorhandenen Sportanlagen und die enge räumliche wie funktionale Nähe zu einem förmlich ausgewiesenen Naturschutzgebiet potentielle Konflikte. Die Gemeinde möchte die Flächen deshalb in einem Bebauungsplan unter Beilegung der Konflikte abschließend städtebaulich ordnen.

1.2 Gebietsabgrenzung / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Föhrener Sportplatz und der vorhandenen - überwiegend südwestseitigen - Wohnbebauung an der Straße "Am Kapellchen". Auftrag der vorliegenden Bauleitplanung war eine Untersuchung der Bebaubarkeit der Gesamtfläche bis an den riedbegleitenden Rad-/Fußweg. Im Laufe des Verfahrensfortschrittes und der intensiven Diskussion der Planungsinhalte wurde der für eine Bebauung heranzuziehende Bereich dann aufgrund bestehender Konflikte in Etappen immer weiter vom Ried abgerückt. Die aktuell angestrebte Geltungsbereichsabgrenzung ist dem Planteil zu entnehmen.

1.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben übergeordneter Planwerke / Beachtung des städtebaulichen Entwicklungsgebotes

Der Ortsgemeinde Föhren ist im Regionalen Raumordnungsplan neben der Besonderen Funktion Erholung (E) auch die Schwerpunktfunktion (W) zugewiesen; Landwirtschaft und Gewerbe sollen - abgesehen von den Entwicklungen des Industrieparks - nur der Eigenentwicklung unterliegen. Die arrondierende Ausweisung von Bauflächen für wohnbauliche und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen entspricht somit im Grundsatz der raumordnerischen Zielvorgabe.

Die Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans (09.07.1980) weisen das Gebiet als Sondergebiet "Hotel" aus, das über einen breiten Puffer aus Grünflächen vom Föhrener Ried (hier: noch Umgestaltung zu einem "Stausee" vorgesehen) abgesetzt ist. Der derzeitige Fortschreibungsentwurf sieht hingegen Wohnbauflächen bis auf eine Grundstückstiefe östlich der Wegeparzelle vor, die über einen Puffer aus landwirtschaftlichen Flächen vom Naturschutzgebiet abgesetzt sind. Die Sinnhaftigkeit dieser Darstellung (W statt M; Orientierung an der realen Prägung) wird derzeit hinterfragt.

Demnach ist eine unmittelbare Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan derzeit nicht möglich, eine Parallelfortschreibung gem. § 8 (3) BauGB wird notwendig.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I

- Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen

(Dieser Fachbeitrag ist als vorlaufendes Gutachten als Anlage Bestandteil dieser Begründung.)

3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Trotz teilweise hoher ökologischer Wertigkeit erfaßter Gartenbereiche (insbesondere Beseitigung vitaler wie baumhöhlenreicher Obstgehölzbestände in Ortsrandlage, Vernichtung kleinflächig vorhandener Magerwiesen) räumt die Gemeinde einer Entwicklung der Flächen zu Bauland grundsätzlichen Vorrang ein. Ausgehend von den vorhandenen Bebauungsansätzen („Am Kapellchen“, Tennisheim) und vorgezeichneten Erschließungsstrukturen ist keine Variabilität mehr gegeben, die eine wirtschaftlich vertretbare Ausklammerung der betroffenen Bereiche trotz grundsätzlicher Bejahung einer geordneten baulichen Entwicklung zuläßt. Auch stellen die beseitigten Biotoptypen in der vorgefundenen - teilweise vorbelasteten - Ausprägung keine besonders schützenswerten oder regional im absoluten Minimum befindlichen Bestände dar. Eine - langfristige - Wiederherstellung funktional vergleichbarer Biotoptypstrukturen im erweiterten räumlichen Zusammenhang des Eingriffs erscheint möglich. Nach intensiver Diskussion des hohen Konfliktpotentials in unmittelbarer Nähe eines großflächigen Naturschutzgebietes vertritt die Gemeinde die Auffassung, daß durch das deutliche Abrücken der Bauflächen von den faktischen wie rechtlichen Rändern des Naturschutzgebietes bei gleichzeitiger Minimierung der Eingriffe in das Grundwasserpotential (verbindlicher Verzicht auf die Ausbildung von Kellergeschossen) die Konflikte so weit beigelegt sind, daß ein grundsätzlicher Vorrang der Bebauungsabsicht gegenüber Naturschutzbelangen zu rechtfertigen ist. Soweit die in Kap. 2.8 des Landespflegebeitrags Teil I im Detail ausformulierten Landespflegerischen Zielvorstellungen nicht lagegebunden sind, soll ihnen auf den verbleibenden Pufferflächen zwischen neuem Siedlungsrand und NSG bzw. an anderer Stelle auf Gemarkung Föhren nachgekommen werden.

Die gravierendsten Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen (bezogen auf den wesentlich reduzierten Geltungsbereich) werden wie folgt begründet:

- Eine Erhaltung der vorhandenen Streuobstwiesenreste für den Biotop- und Artenschutz wie auch für die Vielfalt des Landschaftsbildes ist bei einer Ausweisung von Baufenstern für eine wirtschaftliche Siedlungsnutzung nicht möglich. Soweit sinnvoll, werden jedoch Einzelexemplare verbindlich zur Erhaltung festgesetzt.
- Ersatzweise wird für eintretende Gehölzverluste eine neue siedlungsrandbildende gehölzdominierte Vernetzungsstruktur aufgebaut.
- Durch die Verpflichtung zu einem Verzicht auf Kellergeschosse werden die abdeckenden Lehmschichten nicht durchstoßen, mit dem Wasserspiegel des Riedes korrespondierende Grundwasserströme nicht angeschnitten
- Ein Erhalten aller Bodenfunktionen ist bei einem grundsätzlichen Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich; durch das Abrücken vom Ried werden jedoch bereits wesentliche Puffer- und Filterflächen in Zuordnung zum Ried erhalten.
- Wegen fehlender Bodenmobilität ist eine Einbindung und Entwicklung der Wiesen zwischen Bebauung und Ried im Sinne einer Stärkung der Pufferfunktionen nicht möglich

4. Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf

4.1 Restriktionen aus bestehenden Nutzungen und konkurrierenden Ansprüchen

Das Plangebiet schließt unmittelbar südwestlich an den vorhandenen Sportplatz mit zugeordneter Tennisanlage an. Die vom Spielbetrieb ausgehenden Schallemissionen stehen - zumindest für Teilflächen des Geltungsbereichs - im Konflikt zu den für wohnbauliche Nutzungen einzuhaltenden städtebaulichen Orientierungswerten gem. DIN 18005. Eine rechnerische Analyse der Bestandssituation liegt als Gutachten vor.

Das Plangebiet grenzt zumindest mittelbar an das förmlich ausgewiesene Naturschutzgebiet "Ried am Föhrenbach" mit begleitendem Rad- / Fußweg an. Hier sind zur Wahrung der Belange von Naturschutz und Erholungsfunktionen entsprechende Pufferzonen einzuhalten.

Im Rahmen der Naturschutzgebietsausweisung wurden nur die notwendigsten Pufferzonen mit einbezogen. Wesentliche Zielaussage der Pflege- und Entwicklungsplanung zum Naturschutzgebiet ist deshalb die Pflege und Entwicklung u.a. im Plangebiet liegender extensiv genutzter Wiesen und Weiden mittlerer Standorte durch z.B. abschnittsweise Mahd bzw. durch Aufbau von Gebüschstrukturen als z.B. Ansitz- und Singwarte für Vögel des Naturschutzgebietes.

Teilflächen des Plangebietes beherbergen mit Obstwiesenrelikten und Magerwiesenanteilen potentiell hochwertige Biotoptypen, die gemäß landespflegerischer Zielvorstellung aus der Bebauung ausgeklammert werden sollten.

Beobachtungen bei der Erstkartierung im Sommer 1996 haben ergeben, daß Teilflächen in Sportplatznähe Oberflächenwasser stauen. Ein ergänzendes Gutachten für Flurstück 100/2 hat neben der Bestätigung weitgehend wasserundurchlässiger Deckschichten ein Vorhandensein teilweise gespannter Grundwasserverhältnisse offengelegt.

Das Plangebiet wird von einer 20 kV-Freileitung überspannt, zu deren Trasse ein angemessener Schutzstreifen einzuhalten ist, bzw. deren Unterbauung nur mit großen Einschränkungen möglich ist. Eine Verlegung geht weitgehend zu Lasten der Gemeinde.

Im Abfalldeponiekataster der Bezirksregierung geführte Flächen erfassen zwar Teile der heutigen Sportanlage, nicht jedoch die aktuell in Rede stehenden Eingriffsflächen.

Zwei Anwesen entlang der Müllenburg sind heute über Flächen des hier diskutierten Plangebietes erschlossen. Müllenburg 4 ist zwar von der L 47 her erschließbar, jedoch wurde zur Erreichbarkeit der Hofffläche hinter dem in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude im Rahmen einer früheren Flurbereinigung eigens eine Auswegung zu derzeit konzipierten Planstraße A abgemarkt. Müllenburg 13 ist wegen sperrender Grundstückszuschnitte zur L 47 derzeit voll über die konzipierte Planstraße A angebunden.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Trier/Föhren.

4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / verkehrliche Erschließung

Im Zuge eines früheren Flurbereinigungsverfahrens wurde bereits eine durchgängige Wegeparzelle (Flurstück) vom Sportplatz bis zum Kapellenweg ausgewiesen, die sich jedoch bislang als reiner Grasweg darstellt. Unter Bezugnahme auf das bestehende Straßensystem am Sportplatz erscheint ein Aufnehmen der vorgefundenen Parzellierung mit geringfügigen Korrekturen als einzig sinnhafte Lösung. Da sich keine wesentlichen beitragsrechtlichen Verschlechterungen ergeben wurde ergänzend eine Lösung mit einer kurzen Sticherschließung in die Tiefe der riedseitigen Grundstücke untersucht, letztendlich dann aber wieder verworfen.

Die Ausweisung der Verkehrsflächen erfolgt gem. Beschluß in Abweichung zu einem früheren Grundsatzbeschluß der Gemeinde als Straßenverkehrsfläche (auf eine bauleitplanerische Definition als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ wird bewußt verzichtet !), jedoch in reduzierter Breite. Bei 4,5 m breiter Befestigung ist auch die Ausgestaltung einer Verkehrsberuhigung/Mischverkehrsfläche möglich, die einen Begegnungsverkehr Pkw / Lkw zuläßt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt seitens des RWE in Ergänzung des bestehenden Leitungsnetzes; der im Baugebiet vorhandene Mast wird hierzu an den neuen Ortsrand versetzt und ein neues 20kV-Erdkabel verlegt, dessen Verlauf den Geltungsbereich jedoch nichtmehr tangiert.

Bei der Abwasserentsorgung ist ebenfalls eine Ergänzung der bestehenden Systeme möglich. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an den vorhandenen Mischkanal. Nähere Angaben sind der siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeption zu entnehmen.

Der Oberflächenwasserabfluß wird gem. aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen durch Versickerung / Retention auf den Einzelgrundstücken wesentlich reduziert. Lediglich aufgrund der relativen Undurchlässigkeit des Untergrundes auf den Einzelgrundstücken bzw. im Straßenseitengraben nicht versickernder Oberflächenwasser wird über ein gestuftes System von z.T. breitflächiger Mulden zum Föhrener Ried abgeleitet. Auch hier sind nähere Angaben der siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeption zu entnehmen.

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch die Beseitigung der letzten teilweise obstgehölzgeprägten ländlichen Ortsrandstrukturen, durch Heranrücken an ein förmlich ausgewiesenes Naturschutzgebiet (Verlust / Einschränkung einer gem. Vorgaben eigentlich zu entwickelnden Pufferzone) durch Bodenverluste infolge von umfangreichen neuen Versiegelungen sowie durch Beseitigung von Magerwiesenflächen.

Eine weitgehende Erhaltung der verbliebenen Obstgehölze sowie der Magerwiesen ist bei einer grundsätzlichen Entscheidung für eine Bebauung der in Rede stehenden Flächen nicht praktikabel; die Eingriffsminimierung reduziert sich auf den Erhalt einzelner größerer Baumexemplare sowie einer Weidengruppe im Norden des Plangebietes.

Erste Überlegungen zur Ausdehnung der Bauflächen bis knapp an den riedbegleitenden Rad-/Fußweg wurden rasch verworfen, nach längerer intensiver Diskussion auch angedachte Lösungen mit einer kurzen Stichstraße in Richtung Ried; die letztendlich gewählte Abgrenzung erscheint bezugnehmend auf bestehende Rechtspositionen (§ 34 BauGB) „Am Kapellchen“ und die Forderungen nach einem weitgehenden Abrücken von dem Naturschutzgebiet sinnhaft, wenn nicht eine Bebauung generell infrage gestellt werden soll.

Minimieren lassen sich zudem die zulässigen Bodenverluste durch Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch eine Optimierung der Straßenerschließung bzgl. befestigter Flächenanteile.

Die Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt erfolgt durch Retention / Versickerung auf den Grundstücken selbst sowie durch den Aufbau eines muldendominierten Systems zur oberirdischen Ableitung / Versickerung überschüssigen Oberflächenwassers mit breitflächiger Ausleitung auf semizentrale Flächen am Ortsrand und Überlauf in das Föhrener Ried.

Wegen potentieller Kontaminationsgefahr für das Grundwasser durch aktives Anschneiden vorhandener oberflächennaher Grundwasserhorizonte beim Bau von Kellergeschossen werden Kellergeschosse (auch als weiße Wanne) definitiv nicht zugelassen.

Mit dem Verzicht auf eine Lärmschutzkonstruktion mit widernatürlicher Höhenentwicklung werden wesentliche Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden.

4.5 Erläuterung wesentlicher städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Die Ausweisung von Mischgebiet - statt ursprünglich vorgesehenem Allgemeinem Wohngebiet - ist bedingt durch die faktische Prägung der nördlich angrenzenden Bebauung entlang der Müllenburg (L 47) sowie durch die immissionsbedingten Restriktionen durch die bereits bestehenden Anlagen für sportliche Zwecke. Zudem entspricht ein Mischgebiet eher dem Charakter ländlicher Siedlungsstrukturen ohne landwirtschaftliche Nutzungen als ein Allgemeines Wohngebiet.

Um dennoch die Verkehrsbelastungen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr gering zu halten und - bezogen auf den Gesamtort - gewisse Funktionsverteilungen zu erreichen, werden mehrere gem. § 5 BauNVO an sich allgemein zulässige Nutzungen ganz oder teilweise ausgeschlossen; gleiches gilt für die gem. § 5 (3) BauNVO zumindest ausnahmsweise zulässigen Vergnügsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine gegenüber den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO reduzierte GRZ/GFZ den faktischen Bedürfnissen angepaßt. Hiermit wird u.a. der weithin einsehbaren und sensiblen Ortsrandlage in enger Benachbarung zu einem Naturschutzgebiet Rechnung getragen. Die Ansiedlungsmöglichkeit von gewerblichen Einrichtungen mit hohem Flächenbedarf und für diese Stelle unverträglichem Bedarf an Gebäudevolumen werden zurückgedrängt, ohne die Zulässigkeit (klein)gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im Grundsatz zu verneinen.

Die besondere Bauweise soll in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe zur Kubaturbegrenzung neuer Gebäude beitragen, die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude Nutzungen durch einen potentiell wechselnden Personenkreis (Appartements) unterbinden.

Rahmenvorgaben zur Dachgestaltung sollen in Verbindung mit den Kubaturbeschränkungen eine gewisse Einheitlichkeit der Gebäude in weithin einsehbarer Lage am Ortsrand sichern helfen. Aus gleichem Grunde werden auch rahmengebende Festsetzungen zur Fassadengestaltung eingeführt.

Die Straßenverkehrsfläche wird bewußt nur mit Rahmenvorgaben zur Breitenentwicklung sowie zur inneren Begrünung ausgestattet, um den Details einer nachfolgenden Objektplanung nicht vorzugreifen. Die Vordefinition von Grünflächenanteilen stützt jedoch eine endgültige Gestaltung im Sinne eines verkehrsberuhigten Ausbaus gem. einem früheren Grundsatzbeschluß der Ortsgemeinde.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II

Der Landespflegerische Planungsbeitrag Teil II bewertet die aktuell vorgenommenen städtebaulichen wie grünordnerischen Festsetzungen auf ihre Wirksamkeit bzgl. Minimierung und Kompensation angestrebter Eingriffe. Auch dieser Beitrag ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

6. Abwägung

Die Abwägung dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen.

Verzicht auf eine Lärmschutzkonstruktion

Ein im Vorfeld erstelltes Lärmgutachten belegt, daß eine konsequente Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für die spielfeldnahen Grundstücke zumindest für den Turnierbetrieb (1 x im Jahr) und für sonntägliches Spiel auch bei Errichtung einer mehr oder minder aufwendigen Lärmschutzkonstruktion nicht möglich ist. In jedem Falle werden - zumindest in den Obergeschossen - auf den spielfeldnahen Grundstücken ergänzende Maßnahmen durch angepaßte Grundrißorganisation und sekundären Lärmschutz notwendig.

Andererseits stellt die Isophonenkarte dar, daß auch ohne Lärmschutzkonstruktion die Orientierungswerte gem. DIN 18005 bei einer Ausweisung eines Mischgebietes (MI) nur in den unmittelbaren Randbereichen potentieller Bauflächen erdgeschossig überschritten werden (Eine Aussage zu den Obergeschossen fehlt; logischerweise ergeben sich jedoch nur minimale Verschiebungen im Isophonenverlauf).

Da einem potentiellen Ansiedler die Existenz der Sportanlagen offensichtlich sein muß, und nur vereinzelte bzw. sehr geringfügige Überschreitungen in einem kleinen Randbereich zu erwarten sind, wird auf eine Lärmschutzkonstruktion verzichtet. (Wesentliche Kosteneinsparung)

Statt dessen werden die Baufenster/Baustreifen so angeordnet, daß - erdgeschossig - für die Gebäude generell kein sekundärer Lärmschutz mehr notwendig wird. Für Obergeschosse wird auf die ggf. fallweise Notwendigkeit ergänzender Schallschutzmaßnahmen am Gebäude verwiesen.

Ergänzend wird diesbezüglich auch auf das Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen vom 30.11.1988 hingewiesen, wonach die in der DIN aufgeführten Orientierungswerte aus Sicht des Städtebaus anzustrebende Zielwerte - jedoch keine verbindlichen Grenzwerte - sind. Die Abwägung kann demnach bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des - generellen städtebaulichen - Schallschutzes führen.

Gebietskategorie

Ursprünglich als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, legte das Lärmschutzgutachten unmißverständlich dar, daß zumindest für die sportplatznahen Flächen nur eine Abstufung zu einem Mischgebiet eine Bebauung sinnvoll möglich macht. Da im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans auch die bislang als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche entlang der Müllenburg - nach faktischer Ausprägung - zu Mischbauflächen umgewidmet werden, wurde zur Erzielung gleicher Bodenwerte schließlich eine Gesamtausweisung einheitlich als Mischgebiet bevorzugt. Auch entspricht ein Mischgebiet eher dem Charakter ländlicher Siedlungen in Bereichen ohne Landwirtschaft. Der teilweise Ausschluß an sich allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erscheint jedoch städtebaulich -insbesondere zur Vermeidung unnötiger Verkehrsströme- geboten. Der grundsätzliche "Misch"-Charakter wird aus Sicht des Planungsträgers mit den getroffenen Einschränkungen noch nicht infragegestellt.

Altlastenproblematik

Im Abfalldeponiekataster der Bezirksregierung wird Gemarkung Föhren, Flur 17, Flurstück 1 in Gänze als Ablagerungsstelle geführt. Dies spiegelt jedoch in keiner Weise die wahren Verhältnisse wider. Nach örtlicher Kenntnis ist nur eine Teilfläche im Nordosten - also in relativ weitem Abstand zum in Rede stehenden Baugebiet! - seinerzeit zu Ablagerungen genutzt worden. Auch bestehen offensichtlich keine Gefahren durch Auswaschungen oder Ausgasungen, da der Spielbetrieb auf dem abdeckenden Sportplatz seit Jahren problemlos läuft und auch im - durch Grundwasserströme mit der Ablagerungsfläche korrespondierenden - Ried bislang keine Kontaminationen bekannt wurden.

Die Gemeinde vertritt deshalb die Auffassung, daß aufgrund der bekannten Rahmenbedingungen eine Gefährdung des neuen Baugebietes auch ohne definitive Gefahrerforschungsuntersuchungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Baugrund / Bodenwasserhaushalt / Kellergeschosse

Das vorlaufende Baugrundgutachten stellt klar, daß zumindest in den tiefergelegenen Bereichen des Baugebietes (Nähe Tennisheim) nach Regenereignissen gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen, die beim Anschneiden zu erhöhten Aufwendungen führen. Eine klare Abgrenzung der problematischen Bereiche ist nicht möglich, andererseits die Spannung auch nicht so groß (keine Wasseraustritte) als daß weitreichendere Dräneffekte zu erwarten wären. Da auch von Baugruben oberhalb des Plangebietes drückendes Wasser bekannt ist, wurde unter Berücksichtigung der spezifischen erhöhten Ansprüche durch die funktionale Nähe zu einem Naturschutzgebiet ein Verzicht auf Kellergeschosse verbindlich festgeschrieben. Damit wird eine latente Kontamination des Grundwassers (und in Folge: des Riedes) wirkungsvoll verhindert.

Benachbarung zum Naturschutzgebiet "Föhrener Ried" sowie zu den ausgewiesenen Kompensationsflächen für den riedbegleitenden Rad- / Fußweg

Die Offenlandstrukturen des Plangebietes sind zwar teilweise siedlungsumschlossen, stellen jedoch gem. landespflegerischer Analyse zumindest für ein Teilspektrum - auch (stark) gefährdeter Arten - des Riedes einen potentiellen Teil- oder Ergänzungslebensraum dar. Wesentliche Arten werden wegen des bereits heute vorhandenen Nutzerdrucks jedoch nur sporadisch vorkommen. Da zudem vergleichbare Offenlandbiotoptypen in größerer Ausdehnung und ohne wesentliche Störeinflüsse an anderer Stelle ebenso unmittelbar aus Ried angrenzen, erscheint die Flächenbeanspruchung im Grundsatz vertretbar. Eine objektive Bemessung notwendiger Puffer ist nicht möglich; die letztendlich gewählte Abgrenzung des eigentlichen Baugebietes ist als formaler Kompromiß aufzufassen, da die Belange des Naturschutzes bereits zu einer wesentlichen Verkleinerung des Baugebietes geführt haben, andererseits ein gänzlicher Verzicht auf die Neuausweisung von Bauflächen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht zwingend erscheint.

Kompensationsflächen

Ein ursprüngliche Konzeption sah eine komplette Auffüllung der Flächen zwischen Bauflächen und Ried für Kompensationszwecke der Landespflege vor, da sich nur so ein verbindlicher Puffer ausbilden läßt und zugleich Synergieeffekte mit dem Ried in die ökologische Bilanzierung einfließen können. Mangelnde Mobilisierbarkeit führte dann jedoch zu einer Reduzierung der unmittelbar baugebietsangelagerten Flächen auf das gerade noch vertretbare lagegebundene Mindestmaß der derzeit dargestellten Flächen.

Ergänzende externe Flächen werden - nach Diskussionen über ein Zurückgreifen auf Flächen aus dem in der Flächennutzungsplanfortschreibung vorgesehenen Flächenpool - nun doch relativ eingriffsnah auf noch immer „fehl“genutzten Flächen in unmittelbarem Anschluß an die förmlichen Grenzen des Naturschutzgebietes verwirklicht, da dies dem Gedanken der Sicherung und Entwicklung von ausreichenden Pufferzonen um den Kern der Naturschutzflächen am ehesten entspricht.

Damit verbleibt zwar ein Defizit für Eingriffe in Lebensräume altholzgebundener Arten wie auch für Eingriffe in die Bodenfunktionen, dies wird jedoch aus Sicht der Gemeinde durch die Verwirklichung von originären Zielstellungen für das Naturschutzgebiet aufgewogen. Eine Vollkompensation wird ungeachtet der im Fachbeitrag ausgewiesenen Defizite nicht vorgenommen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung

Nachweis der Bodenmobilität

Die potentiellen Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Flur 17, Flurstück 1 (Restfläche der Sportplatzparzelle, Skateboardbahn) ausschließlich in privatem Eigentum; die notwendige Bodenmobilität ist somit nicht generell zu unterstellen. Andererseits wurde vor Einleitung des Verfahrens das konkrete Bauinteresse durch schriftliche Nachfrage bei den betroffenen Eigentümern erkundet. Auch läßt die aktive Nachfrage nach Bauland in Föhren sowie die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung bekräftigte Bereitschaft mehrerer betroffener Grundstückseigentümer eine zügige Bebauung erwarten; spekulative Zurückbehaltungen sind eher unwahrscheinlich. Auf einen Erwerb überwiegender Grundstücksanteile durch die Gemeinde oder auf einzelvertragliche Verpflichtungen zur definitiven Sicherung der Bodenmobilität wird deshalb verzichtet.

8. Flächenbilanz (ca. Angaben)

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche	23.430	100,00
davon Baugebietsanteil	18.250	77,89
Projektstraßen (befestigter Anteil)	1.120	4,78
Projektstraßen (begleitende Mulden)	220	0,94
Sportanlage (Bauflächenanteil)	300	1,28
Sportanlage (Eingrünung)	400	1,71
private Grünflächen (ohne Kompensationsfunktion)	340	1,45
Nettobauflächen	15.870	67,73
sowie		
direkt angelagerte Flächen für landespflegerische Kompensation	5.180	22,11
E1 (netto)	3.480	14,85
Fußweg in E1	150	0,64
E2 (zugleich private Grünfläche)	550	2,35
E3 (zugleich private Grünfläche)	1.000	4,27
externe Kompensationsfläche:		
E4	4.100	---

9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

Fläche	Menge x	EP	Summe +	16 % MWSt	Summe brutto
Verkehrsflächen					
inn. HAUPTerschließung	1.120 qm x	180,00	201.600,00 +	32.256,00	233.856,00
sonst. Wegeflächen	150 qm x	100,00	15.000,00 +	2.400,00	17.400,00
Ergänzung der Wasserversorgung	m x	0,00	0,00 +	0,00	0,00
Ergänzung der Schmutzwasserableitung	m x	0,00	0,00 +	0,00	0,00
Ergänzung der Oberflächenwasser-ableitung (Mulden)	m x	0,00	0,00 +	0,00	0,00
Hausanschlüsse	St. x	0,00	0,00 +	0,00	0,00
Straßenentwässerung	St. x	0,00	0,00 +	0,00	0,00
Beleuchtung	6 St. x	4.000,00	24.000,00 +	3.840,00	27.840,00
öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün	220 qm x	15,00	3.300,00 +	528,00	3.828,00
	16 St. x	400,00	6.400,00 +	1024,00	7.424,00
private Grünflächen inkl. Bepflanzung Tennis (ohne Kompensation)	---	---	---	---	---
E1					
Ansaat o.ä.	3.480 qm x	2,00	6.960,00 +	1.113,60	8.073,60
Obsthochstämme	5 St. x	150,00	750,00 +	120,00	870,00
Strauchbepflanzung	250 qm x	20,00	5.000,00 +	800,00	5.800,00
E2*					
Ansaat o.ä.	550 qm x	2,00	425,00 +	68,00	493,00
Obsthochstämme	4 St. x	150,00	600,00 +	96,00	696,00
Strauchbepflanzung	80 qm x	20,00	1.600,00 +	256,00	1856,00
E3*					
Ansaat o.ä.	1.000 qm x	2,00	2.000,00 +	320,00	2.320,00
Obsthochstämme	24 St. x	150,00	3.600,00 +	576,00	4176,00
E4					
Nutzungsextensivierung					0,00
					314.632,60

* Hierzu liegen nur überschlägige Angaben gem. Schreiben der VG-Werke vom 14.01.1998 vor:

Schmutzwasserableitung	146.000,00 +	23.360,00 =	169.360,00
Oberflächenentwässerung	23.000,00 +	3.680,00 =	26.680,00
Wasserversorgung	47.000,00 +	7.520,00 =	54.520,00
			565.192,60
		gerundet:	<u>570.000,00</u>

* die so gekennzeichneten Flächen liegen zwar auf privatem Grund und Boden, nehmen jedoch mit diesen Kompensationsmaßnahmen wesentliche Funktionen für die Allgemeinheit wahr, sodaß eine Kostenverteilung sinnvoll ist.