

Gemeinde Emmendingen

Städtebaulicher Steckbrief

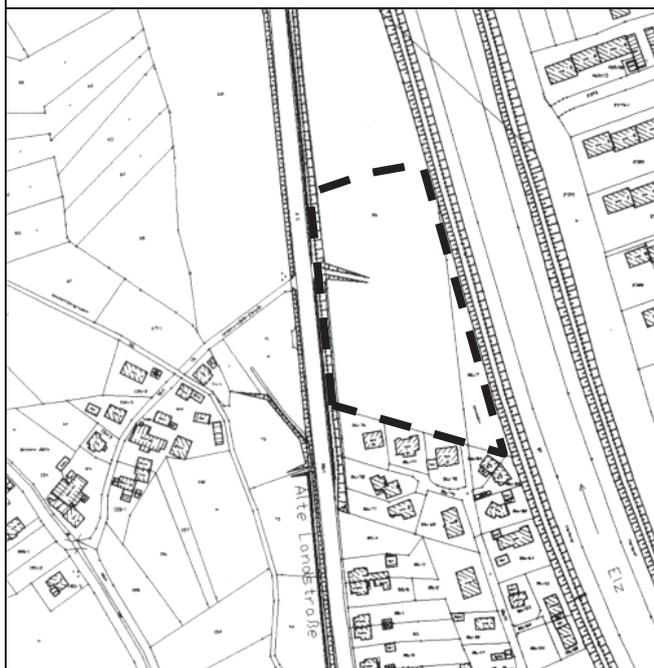
Ortsteil: Wasser

Fläche: „Elzmättle“

E 05



M 1 : 25 000



M 1 : 5 000

**Empfehlung**

- aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche als Wohnbaufläche geeignet, insbesondere nach Fertigstellung der Umgehungsstraße Wasser
- städtebaulich sinnvolle Arrondierung im Siedlungsübergang von Wasser nach Emmendingen
- übergreifende Betrachtung mit benachbarten Bauvorhaben im Grünordnungsplan



Flächendaten

- Größe insg.: 1,6 ha
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft, Wiese
- bisherige Darstellung im FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten



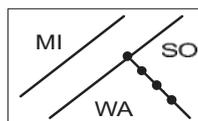
Umgebung Einbindung

- funkt.: Wohnen (S), Elz (O), Landwirtschaft (NW)
- gestalterisch: offene Bauweise, Streusiedlung



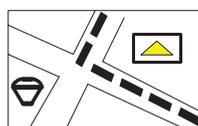
Verkehrerschließung

- IV: Fortführung der Alemannenstraße oder direkt über die Basler Straße
- ÖPNV: Bahn: ca. 2 km (Bhf Emmendingen); ca. 1,7 km (neuer Bahnhaltepunkt)
- Bus: ca. 500 m (Wiesenstraße, Emmendingen)



Nutzungseignung

- Wohnbaufläche



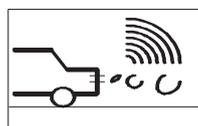
Versorgung

- Entfernung Ortskern: 1 km
- Rathaus ca. 1 km
- Grundschule ca. 1 km
- KIGA ca. 1 km



Ortsbild

- Gebiet liegt in einer Senke zwischen der B 3 und der Elz
- eine Bebauung würde die noch wahrnehmbare Siedlungszäsur zwischen Emmendingen und Wasser aufheben



Immissionen

- Es ist, solange die Umgehungsstraße Wasser nicht realisiert ist, mit erheblichen Schadstoff- und Lärmimmissionen durch die Bundesstraße zu rechnen.



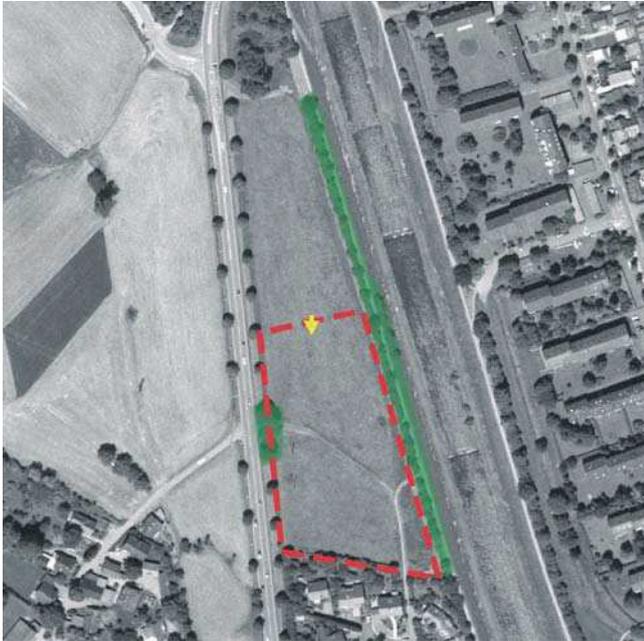
Ökologische Bewertung

- im Zusammenhang der Bauvorhaben der benachbarten Gebiete: kritisch
- Randbereich zum Elzdamm ist freizuhalten
- Auflagen zum Grundwasserschutz
- Zur klimatologischen Bewertung wurde ein Gutachten erstellt.

Fortschreibung Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen  
Landschaftsökologischer Steckbrief

Ort: Stadt Emmendingen, OT: Wasser  
 Fläche: „Elzmättle“ – Wohnbaufläche  
 Lage: zw. B3 und Elz  
 Größe: 1,6 ha

E 05



M: 1: 5.000 (gelber Pfeil: Fotostandort)

Landschaftsökologisch bedeutsame Funktionen (Potentiale)							
Boden- funktionen	5					Natürl. Vegetation: mittlere Bedeutung Kulturpflanzen: mäßige Bedeutung Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf: mäßige Bedeutung Filter und Puffer: geringe Kapazität	Klassenzei- chen: IS III a 3 34 IS III a 3 39
	4						
	3						
	2						
	1						
	Bewertung	natürliche Vegetation	Kultur- pflanzen	Wasser- kreislauf	Filter und Puffer		
Grund- und Oberflächen- gewässer	Grundwasser: Grundwasserflurabstand: über 2m; Grundwasservorkommen: sehr hoch; Grundwasserempfindlichkeit: sehr hoch da Deckschicht unter 1 m Mächtigkeit, hohe Wasser- durchlässigkeit, geringes Filtrationsvermögen; Grundwasserneubildungsrate hoch bis sehr hoch (ca. 250 mm/Jahr (vgl. L-Plan VVG Emmendingen S. 19f, Grundlagen-, Potentialkarte 2). Der nördl. Bereich des Gebietes liegt in der Wasserschutzzone IIIb (Umbruchverbot). Oberflächenwasser: östlich grenzt unmittelbar die Elz an die Vorhabensfläche an. Ein Schutz- damm trennt die Fläche vom Gewässer.						
Klima, Luft	Das Gebiet befindet sich in der Klimazone der Oberrheinebene (bis 300m ü. NN, Belastungskli- ma): Große Wärme (Jahresmittel 9,5-10,3°C ), hohe Sonnenscheindauer (1800-1850h/Jahr), ge- ringe Niederschläge (605-700l/m²). Gemäßigter Regen- und Westwindgürtel, Hauptwindströmun- gen (aufgrund der Erhebungen in der Freiburger Bucht) SW-, N-, SO-Winde.						
Arten- und Biotope, Flächennut- zungen	Die Vorhabensfläche liegt in einer Senke, ca. 2m tiefer als die sie umgebenden aufgeschütteten Dämme der Elz und der B3. Das Gebiet wird als Grünlandfläche genutzt. Am öst. Rand, auf den Aufschüttungen des Elz- dammes, befinden sich Bereiche mit Magerrasen, Feldgehölzen und Hecken lokaler Bedeutung (§24a Biotop), am westl. Rand befindet sich eine Gruppe erhaltenswerter Großgehölze. Die Flä- che wird durch einen Trampelpfad durchschnitten. Die Biotopbedeutung kann im Gebiet als mittel eingeschätzt werden (Das Biotoppotential wird lt. L-Plan hoch eingeschätzt. Vgl. L-PLAN VVG EMMENDINGEN, 1996 S. 28, Potentialkarte 5).						

Landschaftsbild, Erholung	Das Landschaftsbild wird durch die Wiesenniederung bestimmt. Strukturierende Elemente stellen die Dämme der Elz und der B3 mit der dazugehörigen Vegetation dar. Der Ortsrand von Wasser wird durch eine typische Einzelhausbebauung mit Hausgärten und Hecken gebildet. Über den Elzdamm hinweg kann der Ortsrand von Emmendingen wahrgenommen werden. Durch die B3 besteht eine erhebliche Schadstoff- und Lärmbelastung. Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung.
Planerische Vorgaben	Teilweise Lage des Planungsgebietes in Wasserschutzzone IIIb.

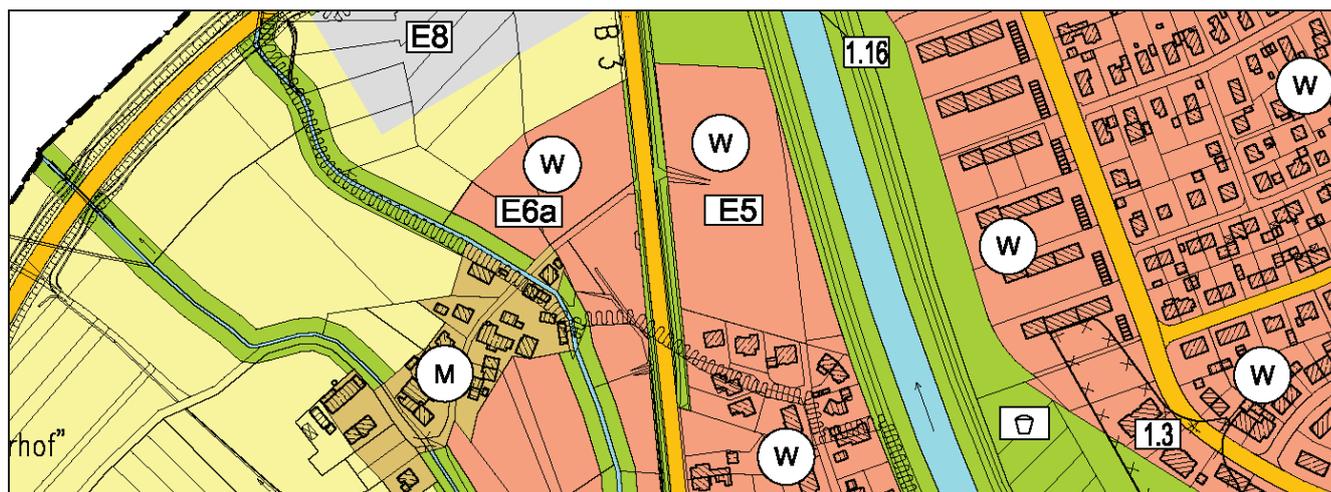
### Landschaftsplanerische Bewertung

Mit dem Bauvorhaben sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, Gefährdung des Grundwassers und Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.

In Zusammenhang mit weiteren Bauvorhaben betrachtet, besteht die Gefahr des baulichen Zusammenwachsens der Gewerbeflächen von Emmendingen und des Ortsteiles Wasser (vgl. E08, E-Nachtrag sowie 27II, 27IA FNP95). Aus den genannten Gründen wird die Bebauung der Fläche kritisch betrachtet. Eine übergreifende Betrachtung der Auswirkungen und Maßnahmen in einem GOP ist angeraten.

Bei einer Bebauung ist ein ausreichend großer Abstand zum Elzdamm einzuhalten, um eine Gefährdung der randl. Biotope auszuschließen. Erhaltenswerte Großgehölz (s. Markierungen Luftbild) Maßnahmen zum Grundwasserschutz und Regenwasserversickerung zur GW-Anreicherung sind durchzuführen sowie die Gestaltung des Ortsrandes.

Bewertungseinstufung	Fläche ist im Zusammenhang mit Bauvorhaben der benachbarten Gebiete, kritisch einzustufen. Bei Bebauung: Randbereich zum Elzdamm ist vor Bebauung freizuhalten Auflagen zum GW-Schutz,	Planungsempfehlung	Übergreifende Betrachtung mit benachbarten Bauvorhaben im GOP Eingriffsbewertung gem. §1a BauGB, i.V. mit § 8 a-c NatSchG
----------------------	---	--------------------	--



FNP Ausschnitt

M 1: 5.000

### Konfliktanalyse

- Geplante Bebauung hebt die Siedlungsäzsur zwischen Emmendingen und Wasser auf. Bandartige Siedlungsstrukturen sollen laut LEP vermieden werden.
- Die klimatische Situation ist zu prüfen.
- Schadstoff- und Lärmbelastung durch die B 3, ev. Emissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe.
- Fläche grenzt an die Elz. Auf und am Elzdamm befinden sich durch § 24 a NatSchG besonders geschützte Biotopflächen (Feldhecken, Feldgehölze, Magerrasen). Der Randbereich zum Elzdamm ist freizuhalten.
- Im Zusammenhang mit den Bauvorhaben der benachbarten Gebiete ist die geplante Bebauung aus ökologischer Sicht als kritisch zu bewerten.
- Die Hochwassersicherheit ist zu prüfen.
- Die Fläche liegt in der Zone III b des Wasserschutzgebietes Emmendingen.

### Abwägung/Lösungsansatz

- Der Ortsteil Wasser ist bereits zu einem Großteil mit Emmendingen zusammengewachsen, so dass die beiden Siedlungsbereiche nur noch bedingt als eigenständige Einheiten wahrnehmbar sind. Vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Vorgaben, die für die Ortsteile Kollmarsreute und Wasser zusammen mit dem Kernort Emmendingen den Schwerpunkt für Siedlungsentwicklung sehen, erscheint ein Zusammenwachsen der Ortsteile sinnvoll.
- Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung aufgelockert sein sollte (Abstand zwischen den Häusern  $\geq$  Haushöhe) und eine Durchgrünung vorgesehen werden sollte. Dies kann im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.
- Die Immissionsbelastung ist seit der Umfahrung von Wasser deutlich gesunken und steht einer Wohnbebauung nicht mehr entgegen.
- Übergreifende Betrachtung mit benachbarten Bauvorhaben im GOP ist geplant. Im Grünordnungsplan können die folgenden Punkte gewährleistet werden:
  - Abstandsflächen zu den durch § 24 a NatSchG geschützten Biotopflächen am Elzdamm
  - Schutz der erhaltenswerten Großgehölze
  - Maßnahmen zum Grundwasserschutz und zur Regenwasserversickerung
  - Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsrands
- Die Hochwassersituation wurde durch die Gewässerdirektion geprüft. Dies ergab, dass die vorhandene Deichhöhe ausreichend gegen Extremhochwasser bemessen ist.
- Die geplante Darstellung als Wohnbaufläche widerspricht den Schutzziele in der Wasserschutzzone III b nicht. Die Schutzziele dürfen jedoch nicht verletzt werden.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als Wohnbaufläche in einer Größe von 1,6 ha