

1 Grundlagen

Die Gemeinde gliedert sich in die beiden Ortsteile Durbach und Ebersweier. 2004 zählte Durbach 4.013 Einwohner.

Laut Regionalplan ist die Gemeinde Durbach mit beiden Ortsteilen als Gemeinde mit Eigenentwicklung einzustufen. Im Norden von Ebersweier ist im Regionalplan ein Regionaler Grünzug ausgewiesen. Im Süden von Durbach schließt das Landschaftsschutzgebiet 'Brandeck' an.

Durbach ist der Vorbergzone zuzuordnen, wobei sich der Ortsteil Ebersweier schon deutlich zur Niederungszone öffnet und eine entsprechend weniger bewegte Topografie aufweist als Durbach. Charakteristisch ist außerdem die lockere Bebauung der einzelnen Weiler und Höfe im weiteren Verlauf des Durbachs und seinen Seitentälern. Sie sind im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche sondern entsprechend des Charakters einer eigenständigen, historischen Siedlungsform, die sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus entwickelt hat, als Gebäudebestand dargestellt. Entwicklungschancen sind durch den Bestandsschutz definiert bzw. könnten im Rahmen von Außenbereichssatzungen nach § 35 (6) BauGB noch weiter konkretisiert werden.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Durbach der 4-gruppige, katholische Kindergarten mit rd. 100 Betreuungsplätzen und in Ebersweier der gemeindliche Kindergarten für 2 Gruppen mit insgesamt rd. 50 Betreuungsplätzen zur Verfügung. Darüber hinaus besteht in Ebersweier noch ein Waldorf-Kindergarten mit einer Gruppe für 14-18 Kinder.

In Durbach besteht eine Grund- und Hauptschule. Die Grundschule in Ebersweier wird als Außenstelle der Grundschule von Durbach geführt.

In Berücksichtigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wurden gegenüber dem FNP-Entwurf April 2008 bei der Bedarfsermittlung die Berechnungsparameter 'Bevölkerung 2020' und die Belegungsdichte verändert. Durch die Reduzierung des angenommenen Bevölkerungswertes von vorher 4.000 Einwohnern auf 3.800 Einwohner (siehe hierzu die Erläuterungen in Kap. 6.1.2 – 6.1.4 in Teil 1 der Begründung) hat sich für den Bedarfswert der Gemeinde Durbach jetzt ein Überhang von 6 WE ergeben, d.h. der ermittelte Bedarf könnte allein durch die noch bestehenden Baulandreserven – und hier ist die Fläche 2.1.4 / Galgenfeld noch nicht berücksichtigt – gedeckt werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat im Rahmen seiner Stellungnahmen Bedenken hinsichtlich dieser Bedarfsüberschreitung vorgebracht. Durch die Umstrukturierung der Flächen 2.2.4, 2.2.5 und 2.2.7 in Ebersweier und die Reduzierung der Fläche 2.1.4 in Durbach werden nun noch 80 Wohneinheiten ausgewiesen gegenüber dem FNP-Entwurf April 2008 mit 116 WE. Hinsichtlich des ermittelten Bedarfswertes bedeutet dies zwar immer noch einen Überhang von 86 WE bzw. rd. 3,7 ha (bei einer überschlägigen Berechnung mit 23 WE/ha), der nach einem Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium Freiburg so jedoch akzeptiert wird.

2 Allgemeine Konzeption

Aufgrund der Lage des OT Durbachs im landschaftlich sehr sensiblen Bereich des Durbachtals, wird eine Siedlungserweiterung im OT Ebersweier aus planerischer Sicht grundsätzlich weniger konfliktreich beurteilt als in der Ortslage von Durbach. Zudem könnte eine zusätzliche Wohnbauerweiterung in Ebersweier dazu beitragen, die dort vorhandene Infrastruktur zu stärken.

Daher wird in Durbach neben den noch vorhandenen Reserveflächen lediglich eine geringfügige Abrundungsfläche entlang der Straße 'Sendelbach' als neue Flächenausweisung aufgenommen. Sie ist teilweise bereits bebaut, daher wurde anrechenbare Anzahl neuer Wohneinheiten gegenüber dem FNP-Entwurf April 2008 geringfügig reduziert. Weiterhin wird in Berücksichtigung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung die Fläche 2.1.4 'Galgenfeld' im südlichen Teilbereich reduziert (Herausnahme einer Obstplantage).

In Ebersweier soll in Teilabschnitten die Siedlungsfläche am südöstlichen Ortsausgang erweitert und entwickelt werden. Gegenüber der Darstellung im FNP-Entwurf April 2008 werden die Ausweisungen in diesem Bereich umstrukturiert:

Die Fläche 2.2.7 grenzt an bestehende Gewerbeflächen, Sportflächen und die Mehrzweckhalle. Eine ergänzende Nutzung für öffentliche Einrichtungen bietet sich hier an (z.B. Feuerwehrhaus, Vereinshaus, evtl. Fusionierung der einzelnen Sportvereine etc.). Die Fläche wird dementsprechend als geplante Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Um einen konfliktfreien Übergang von diesen Nutzungen zur bestehenden und geplanten Wohnbaunutzung (2.2.4) zu gewährleisten, wird der Flächenbereich 2.2.5 als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Darüber hinaus wird eine geringfügige Abrundungsfläche am nordwestlichen Ortsrand von Ebersweier neu in die FNP-Fortschreibung aufgenommen (Fläche 2.2.3).

Die neu ausgewiesene Gewerbefläche 2.2.2 soll der Ansiedlung bzw. Auslagerung ortsansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe dienen. Es liegen diesbezüglich bereits konkrete Anfragen bestehender Betriebe vor. Aufgrund raum- und siedlungsstruktureller Gesichtspunkte wird sie aus landschaftsplanerischer Sicht kritisch bewertet. Es wurden daher auch alternative Standorte, z.B. im Bereich der Fläche 2.2.7 erwogen: aufgrund der dort vorherrschenden Erschließungssituation sowie der Nähe zu Wohnbaunutzungen würde dies jedoch erhebliche Probleme hervorrufen. Nach Abwägung der verschiedenen Belange und auch nach nochmaliger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg wird die Fläche 2.2.2 in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

3 Flächenausweisungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die noch vorhandenen Baulandreserven und Flächenausweisungen, die im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Für diejenigen Flächen, die einer Bewertung aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht unterzogen wurden, sind nachfolgend die verschiedenen Gesichtspunkte der Bewertung in einzelnen Flächensteckbriefen dargestellt. Die Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht wurde in den FNP zusammenfassend übernommen, die ausführliche Bewertung kann im Landschaftsplan nachvollzogen werden.

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
2.1 Durbach										
2.1.1	W	B-Plan	Neun Jeuch II	--	19	--	--	I	--	19
2.1.2	W	B-Plan	Ackermatte / 1. BA	--	9	--	--	I	--	9
2.1.3	W	B-Plan	Langenacker	--	3	--	--	I	--	3
2.1.7	W	B-Plan	Langmatt	--	1	--	--	I	--	1
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									32	
2.1.5	W	FNP	Ackermatte / 2. BA	0,75	11	--		I	0,75	11
2.1.6	W	FNP	Nachtweide	0,17	2	--		I	0,17	2
2.1.8 ¹	G	FNP	Erweiterg. GE Bühlmatte	0,2	-			--	entfällt	--
Zwischensumme FNP - Reserve									13	
2.1.9	M	Antrag	BP Stollenberg	0,18	3	--		I	0,18	3
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									48	
2.2 Ebersweier										
Zwischensumme B-Pläne			keine Reserve in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten						--	
2.2.1	W	FNP	Hofacker	2,22	25	--		I	2,22	25
Zwischensumme FNP – Reserve									25	
Summe Gemeinde Durbach aus a)									73	

- * grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet
A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

1 2.1.8 entfällt auf Wunsch der Gemeinde

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
2.1 Durbach										
2.1.4 ³	W	FNP	Galgenfeld	2,57	36	gelb	grün	I	1,84	26
2.1.10	W	Antrag	Abrundung Sendelbach	0,46	7	grün	grün	I	0,25	4
Summe aufgenommener Flächen aus b)									30	
2.2 Ebersweier										
2.2.2	G	Antrag	GE Breitfeld	3,4	-	orange	orange	--	3,4	--
2.2.3	W	Antrag	Abrundung Gartenstraße	0,69	11	grün	grün	I	0,69	11
2.2.4	W	Antrag	Mauchenfeld	1,48	31	gelb	grün	II	1,48	31
2.2.5	M	V+G	Mauchenfeld Erweiterung	0,77	8	gelb	grün	II	0,77	8
2.2.6 ²	W	V+G	Abrundung Hasenhalde	0,79	18	grün	grün	entfällt	--	--
2.2.7	Gb	Antrag	Gemeinbedarf Mauchenfeld	1,70	--	gelb	gelb	--	1,70	--
Summe aufgenommener Flächen aus b)									50	
Summe Gemeinde Durbach aus b)									80	

- * grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet
A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

2 2.2.6 entfällt aus Bedarfsgründen / Vorzug der Flächenalternativen

3 2.1.4 wird reduziert aus Bedarfsgründen und Gründen des Landschaftsbildes / Artenschutz

Galgenfeld

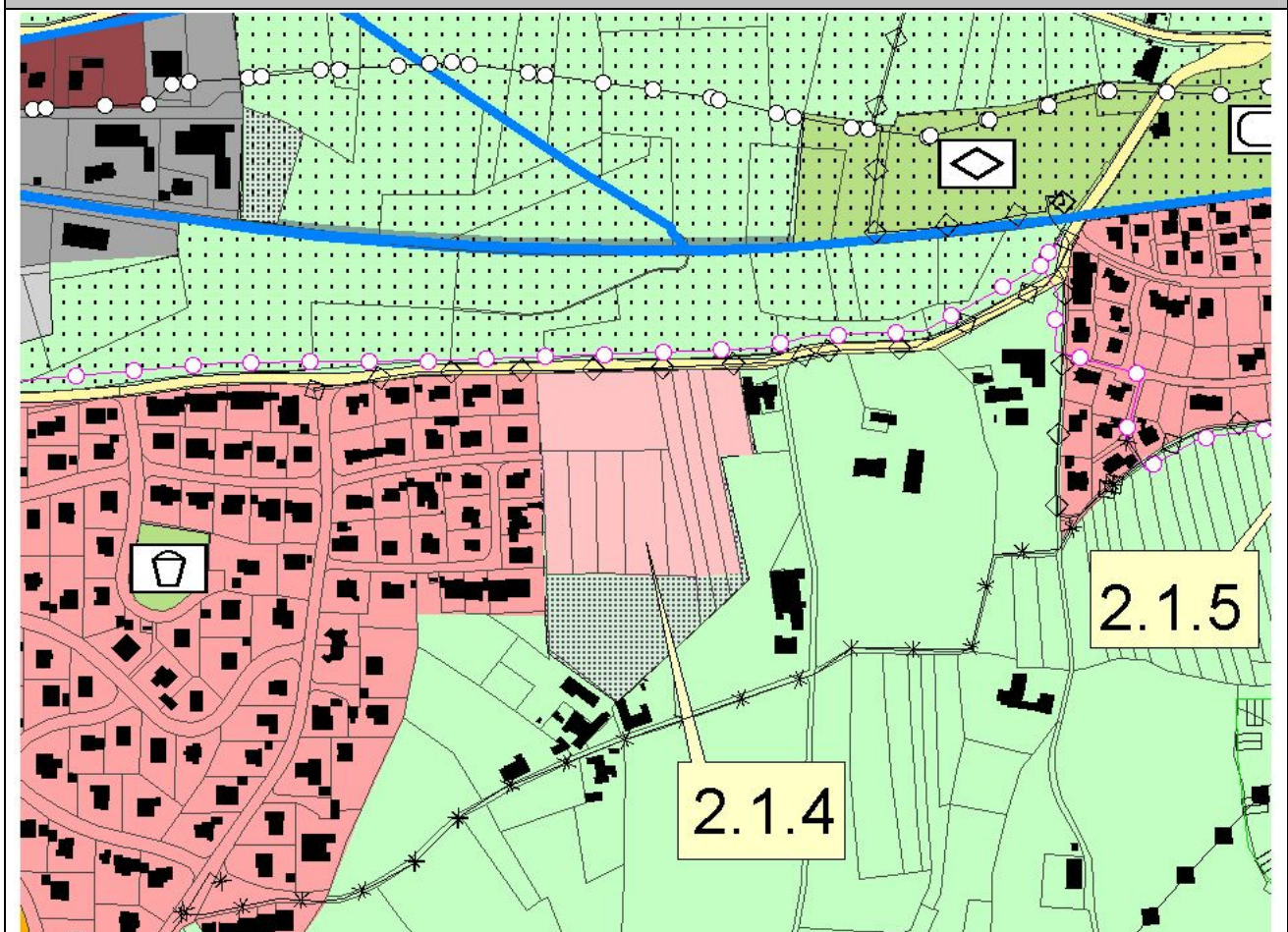
Nr. 2.1.4

Gemeinde Durbach / OT Durbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,84 ha (nach Reduzierung) 2,57 ha in der ursprünglichen Abgrenzung des bisherigen FNP
Dichtezone / Anzahl der WE	ca. 26 WE (nach reduzierter Abgrenzung) bei 14 WE/ha gemäß der bisher angenommenen Dichte (2,57 ha / 36 WE)
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	geplante Wohnbaufläche, Landwirtschaftsfläche für den Bereich der zurückgenommenen Fläche
Planstand	FNP-Reserve

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Galgenfeld

Nr. 2.1.4

Gemeinde Durbach / OT Durbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Clevnerstraße und Almstraße möglich	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	die Fläche gliedert sich im Osten an den Siedlungsteil 'Alm' an, die Infrastruktureinrichtungen im Ortskern von Durbach befinden sich in ca. 800 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Einbindung des Gebietes in die Landschaft ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Galgenfeld

Nr. 2.1.4

Gemeinde Durbach / OT Durbach

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus dem Landschaftsplan Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Fläche sollte im nördlichen Bereich reduziert werden, um so den Eingriff in sehr hochwertige Bereiche (Boden-Wasserhaushalt, Arten und Biotope, Durchlüftung) zu verhindern - Erhalt eines möglichst großen Teils des Streuobstbestandes, auch zur Eingrünung des neuen Ortsrandes - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe in die Streuobstbestände und den Boden-Wasserhaushalt sind zu kompensieren. 	
Gesamtbewertung	<p>Die bereits im FNP enthaltene Wohnbaufläche stellt für den Ortsteil Durbach derzeit den einzigen Erweiterungsschwerpunkt dar, abgesehen von geringfügigen Abrundungsmöglichkeiten.</p> <p>Im Vergleich zur Topografie im OT Durbach insgesamt, ist dieser Bereich mit seinem leicht hängigen Gelände noch für eine Siedlungserweiterung geeignet. In Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen (Obstanbau) und im Hinblick auf den erforderlichen Bedarfsnachweis wird die Fläche im südlichen Bereich reduziert.</p> <p>Die Reduzierungsempfehlung aus der Landschaftsplanung wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht aufgenommen, um so die Option der Anbindung an die Almstraße zu erhalten. Gegebenenfalls können die Hinweise auf Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.</p>	Rangfolge I

Abrundung Sendelbach

Nr. 2.1.10

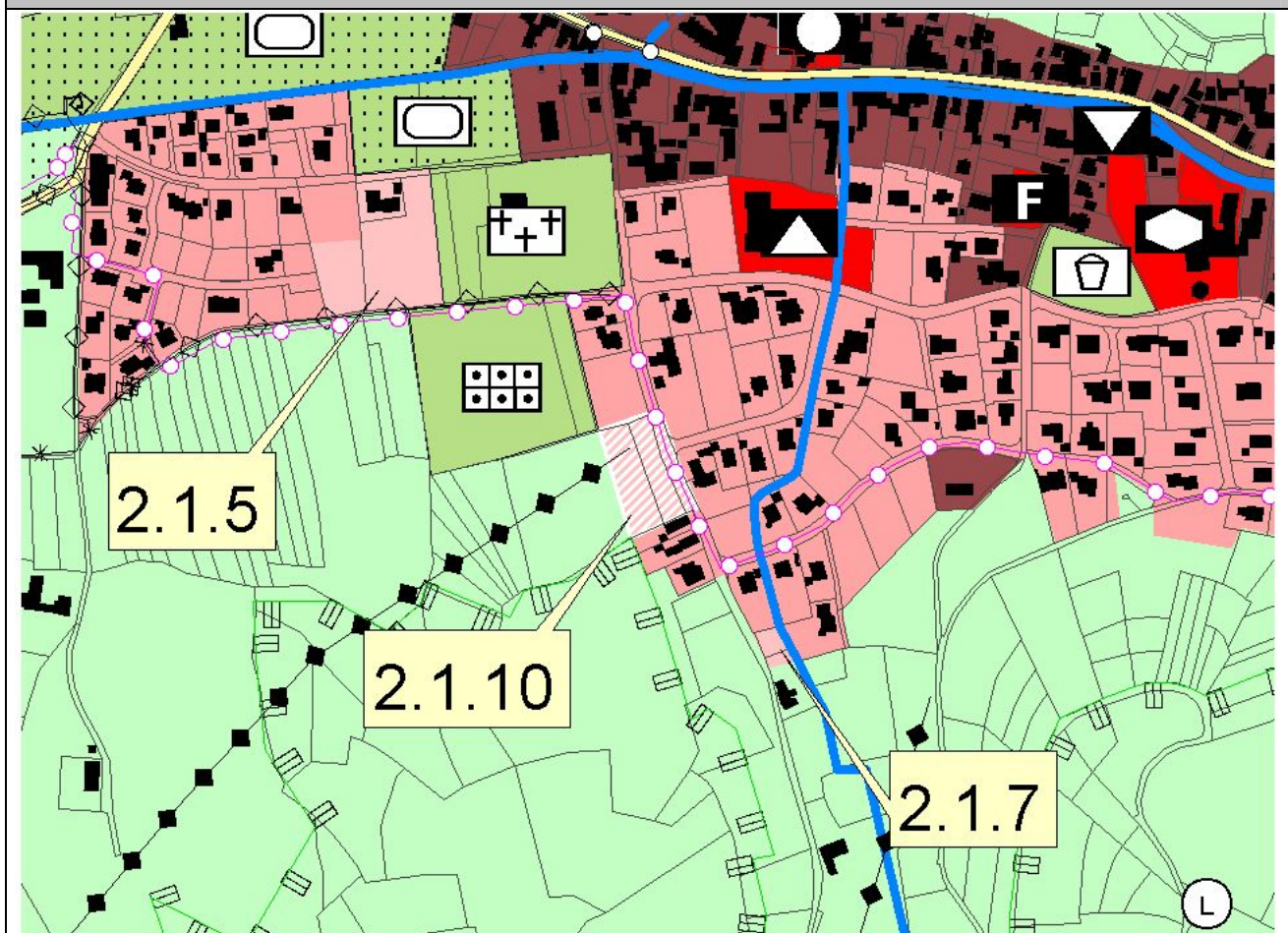
Gemeinde Durbach / OT Durbach

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,25 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 4 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche (tw. Rebflächen)
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung,

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Abrundung Sendelbach

Nr. 2.1.10

Gemeinde Durbach / OT Durbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang der bisher nur einseitig bebauten Straße 'Sendelbach'	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße	
Belastungen	20 kV-Leitung quert die Fläche	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	die Infrastruktureinrichtungen im Ortskern von Durbach befinden sich in ca. 200 - 400 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft (tw. Rebflächen)	
Ortsbild / Landschaftsbild	geringfügige Abrundung an einer bereits bestehenden Straße, unproblematisch	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Erhalt einzelner Obstbäume des Streuobstbestandes zur Eingrünung des Gebietes Hinweise zur Kompensationserfordernis: Die Eingriffe in den Streuobstbestand sind zu kompensieren.	
Gesamtbewertung		Rangfolge: I
Bei der vorgesehenen Flächenausweisung handelt es sich um einen Lückenschluss an einer bestehenden, bisher teilweise nur einseitig bebauten Straße. Die südlich angrenzende, vorhandene Bebauung war im bisherigen FNP nicht in eine Bauflächenausweisung eingebunden. Im Zuge der vorliegenden FNP-Fortschreibung wird dieser Bereich als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.		

Gewerbegebiet Breitfeld

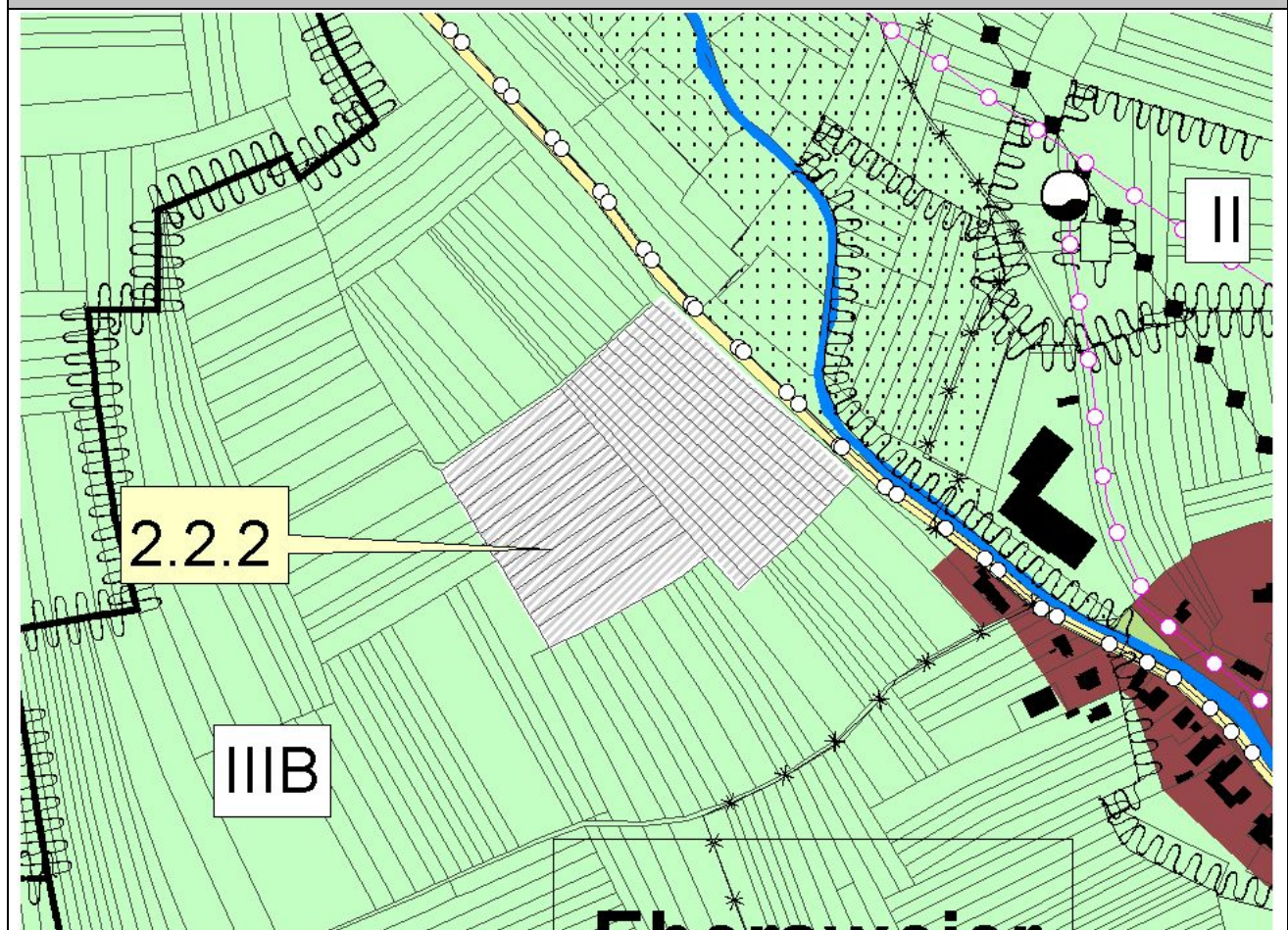
Nr. 2.2.2

Gemeinde Durbach / OT Ebersweiler

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	3,4 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Gewerbefläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Gewerbegebiet Breitfeld

Nr. 2.2.2

Gemeinde Durbach / OT Ebersweiler

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweiler 'Effentrich' / Zone III B Archäologische Denkmale: aufgrund von Flurnamen besteht der Verdacht auf eine mittelalterliche Wüstung	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	direkte Anbindung an die K 5324	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft, Entfernung zum Ortseingang (Mischbaufläche) ca. 80 m, zu Wohnbauflächen ca. 600 m	
Ortsbild / Landschaftsbild	Mit der vorgesehenen Gewerbefläche wird ein neuer, von der Ortslage abgetrennter Siedlungsstandort entwickelt. Dies führt zu einer gewissen Zersiedelung entlang des Durbachs. Allerdings lässt die topografische Situation ein stärkeres Heranrücken an die Ortslage kaum zu.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Gewerbegebiet Breitfeld

Nr. 2.2.2

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ggf. Aufbringen bindiger Deckschichten und Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen - Einbindung des Gebiets in die Landschaft, Stärkung der Grünverbindung zwischen Windschlag und Ebersweier <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur sowie durch die Eingriffe in sehr hochwertige Böden für die Landwirtschaft. 	

Gesamtbewertung	<p>Die Gewerbefläche ist für die Ansiedlung ortsansässiger Handwerks- und Kleinbetriebe, die sich zum Teil aus den beengten Verhältnissen in der Ortslage auslagern wollen, vorgesehen. Es liegt dafür bereits eine konkrete Anfrage bzw. ein konkreter Bedarf vor.</p> <p>Aufgrund der topografischen Situation und dem im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug nördlich der K 5324 (Durbach) sind Alternativstandorte nicht vorhanden. Als Flächenalternative wurde auch die Ausweisung einer Gewerbefläche am Standort der Fläche 2.2.7 erwogen: aufgrund der dort vorherrschenden Erschließungssituation sowie der Nähe zu Wohnbaunutzungen würde dies jedoch erhebliche Probleme hervorrufen. Nach Abwägung der verschiedenen Belange und auch nach nochmaliger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg wird die Fläche 2.2.2 in den Flächennutzungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Grundstückgröße ist auf max. 5.000 qm zu begrenzen, um zu gewährleisten, dass in diesem Bereich nur kleinere Betriebsstandorte entstehen. Größere Betriebe sollen in das Interkommunale Gewerbegebiet des GRO angesiedelt werden.</p>	<p>Rangfolge:</p> <p>--</p>
------------------------	--	------------------------------------

Abrundung Gartenstraße

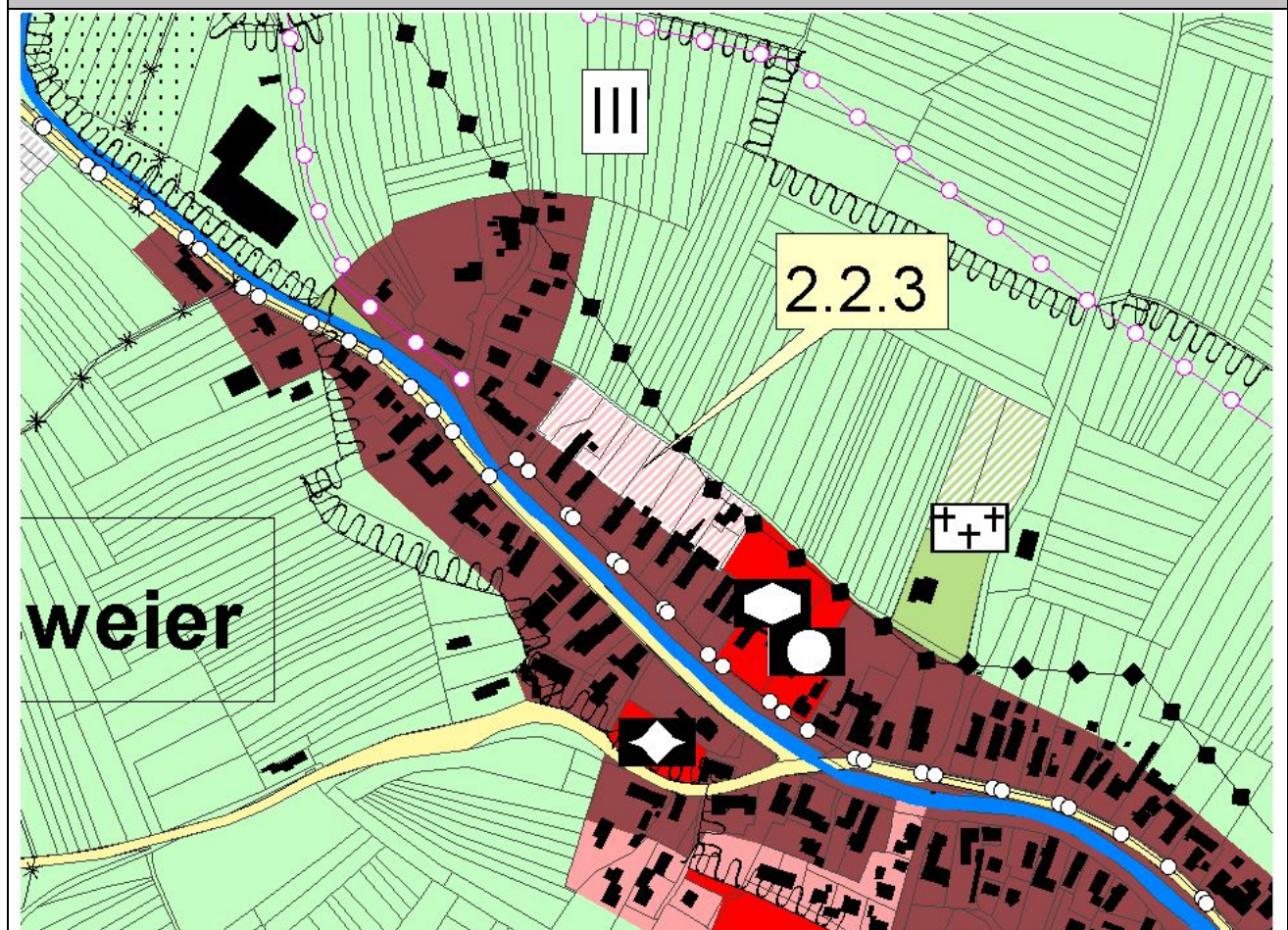
Nr. 2.2.3

Gemeinde Durbach / OT Ebersweiler

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,69 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 11 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	Abrundungssatzung Gartenstraße

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Abrundung Gartenstraße

Nr. 2.2.3

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III B sowie Lage im WSG Durbach-Ebersweier / Zone III	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	rückwärtige Bebauung, Erschließung über die Grundstücke von der Gartenstraße	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße	
Belastungen	20 kV-Leitung im östlichen Bereich	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Ebersweier mit seinen Infrastruktureinrichtungen 100 – 300 m	
Benachbarte Nutzungen	gemischte Bauflächen, Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	geringfügige Abrundung, Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft ist vorgesehen (Pflanzstreifen)	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Eingrünung und Ausgestaltung des neuen Ortsrandes Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse könnten sich aus dem Verlust älterer Gehölzbestände (innerhalb der Gartenflächen) ergeben.	
Gesamtbewertung		
	Die vorgesehene Bauflächenausweisung ermöglicht die Bebauung der sehr großen Grundstücke des alten Ortskerns im rückwärtigen Bereich. Sie vollzieht die bestehende Abrundungssatzung 'Gartenstraße' nach.	Rangfolge: I

Mauchenfeld

Nr. 2.2.4

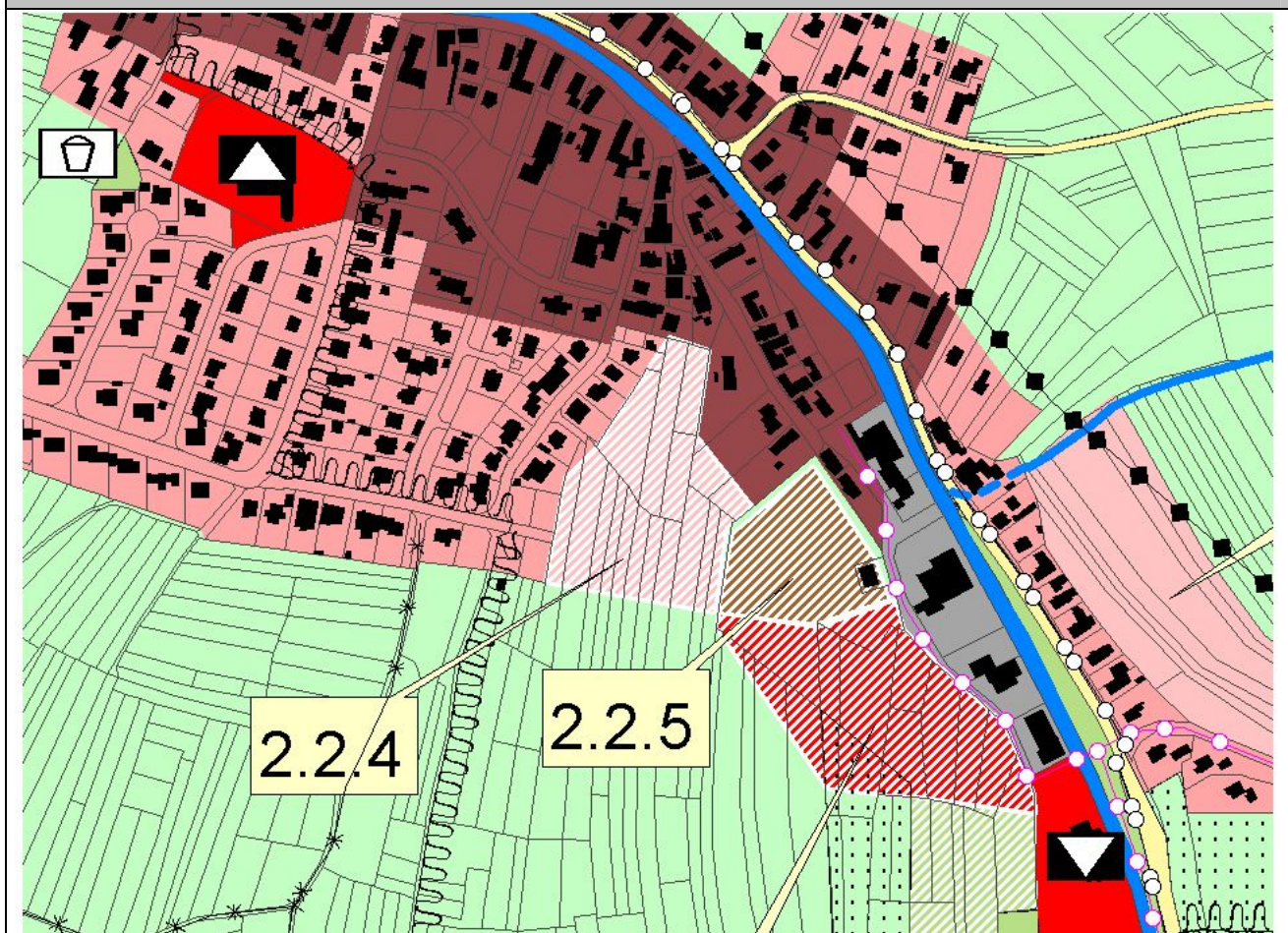
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	1,48 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 31 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Mauchenfeld

Nr. 2.2.4

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III B sowie Lage im WSG Durbach-Ebersweier / Zone III	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an Schwarzwaldstraße, in Zusammenhang mit Fläche 2.2.5 Anbindung an Wiesenstraße möglich	
Abschnittsbildung	Abschnittsbildung in Zusammenhang mit Fläche 2.2.5 möglich, Entwicklung einer Gesamtkonzeption	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Ebersweier mit seinen Infrastruktureinrichtungen 300 – 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung der Ortslage, Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorsehen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: <ul style="list-style-type: none">- nach Möglichkeit Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft und gestalterische Aufwertung der Verbindung- Einbindung des neuen südlichen Ortsrandes in die Landschaft- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden insbesondere während der Bauphase, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten Hinweise zur Kompensationserfordernis: <ul style="list-style-type: none">- Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme von Grünland und einiger Gehölzbestände sowie des Eingriffs in den Boden-Wasserhaushalt.	

Mauchenfeld

Nr. 2.2.4

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Gesamtbewertung	Die Fläche 2.2.4 ist im Gesamtzusammenhang mit der gemischten Baufläche 2.2.5 sowie der südöstlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche 2.2.7 zu betrachten. Es ergibt sich damit eine sinnvolle Abrundung der Ortslage im Südosten von Ebersweier, die sich gut einbinden und an das vorhandene Straßennetz anknüpfen lässt.	Rang- folge: II
------------------------	--	--------------------------------

Mauchenfeld Erweiterung (M)

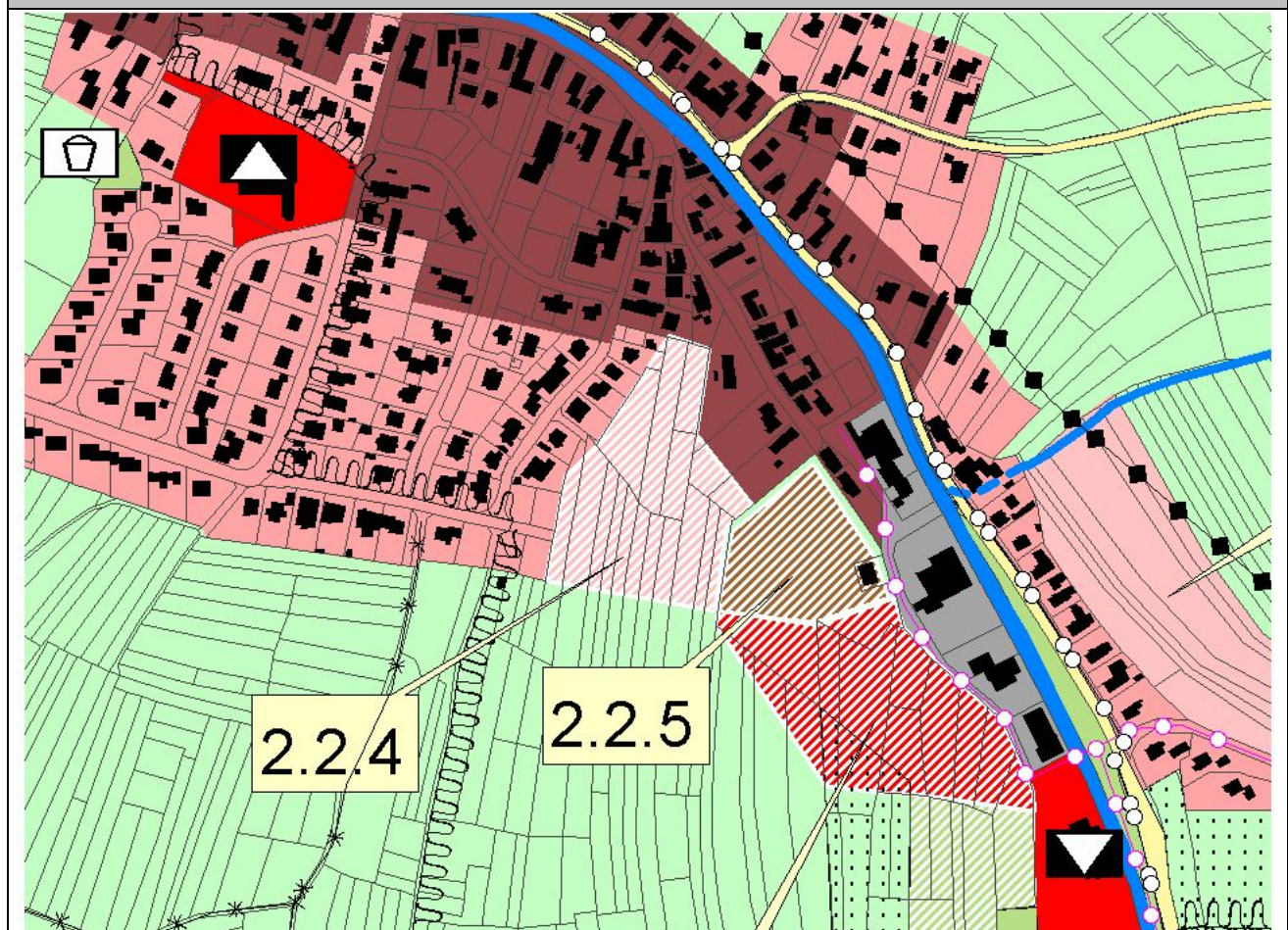
Nr. 2.2.5

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,77 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht und Anrechnung mit 50% da M Ergibt 8 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante gemischte Baufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Mauchenfeld Erweiterung (M)

Nr. 2.2.5

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III B sowie Lage im WSG Durbach-Ebersweier / Zone III	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an Wiesenstraße, in Zusammenhang mit Fläche 2.2.4 Anbindung an Schwarzwaldstraße möglich	
Abschnittsbildung	Abschnittsbildung in Zusammenhang mit Fläche 2.2.5 möglich, Entwicklung einer Gesamtkonzeption	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Ebersweier mit seinen Infrastruktureinrichtungen ca. 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen, Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung der Ortslage, Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorsehen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - nach Möglichkeit Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft und gestalterische Aufwertung der Verbindung - Einbindung des neuen südlichen Ortsrandes in die Landschaft - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden insbesondere während der Bauphase, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt	

Mauchenfeld Erweiterung

Nr. 2.2.5

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

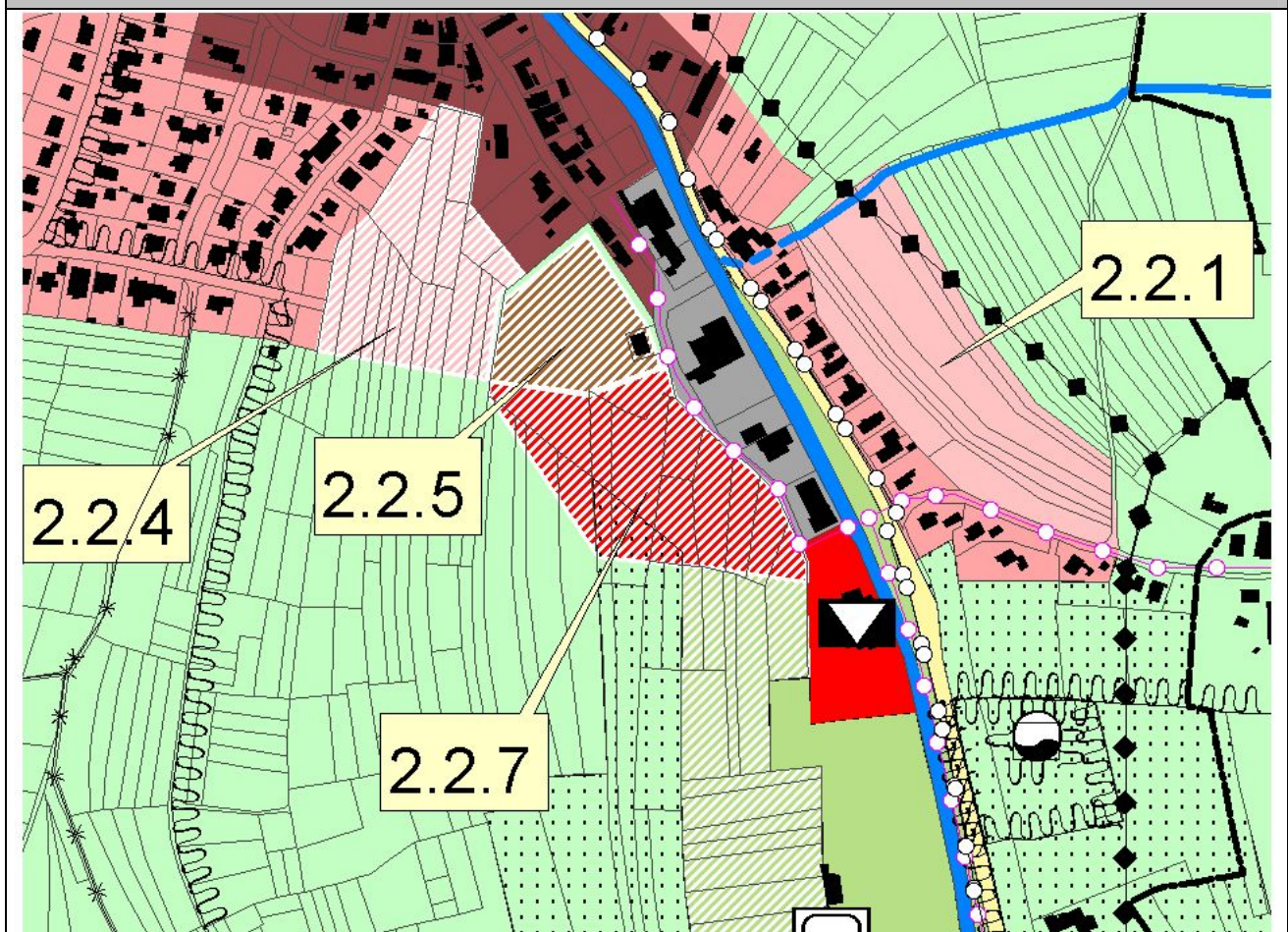
Gesamtbewertung	Die Fläche 2.2.5 ist im Gesamtzusammenhang mit den angrenzenden Flächenausweisungen 2.2.4 und 2.2.7 zu betrachten. Sie bildet den Übergang zwischen der vorgesehenen öffentlichen Nutzung (evtl. Sport, Vereine, Feuerwehr) im Süden, den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Osten und der Wohnnutzung im Westen und wird daher als gemischte Baufläche ausgewiesen. Insgesamt ergibt sich damit eine sinnvolle Abrundung der Ortslage im Südosten von Ebersweier, die sich gut einbinden und an das vorhandene Straßennetz anknüpfen lässt.	Rang- folge: II
------------------------	---	--------------------------------

Nr. 2.2.7

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	1,70 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Fläche für den Gemeinbedarf geplant
Planstand	neue Flächenausweisung

M 1: 5.000



Gemeinbedarf Mauchenfeld

Nr. 2.2.7

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III B sowie Lage im WSG Durbach-Ebersweier / Zone III	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang der Wiesenstraße, die in diesem Bereich nur einseitig bebaut ist	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Ebersweier mit seinen Infrastruktureinrichtungen ca. 500 m	
Benachbarte Nutzungen	geplante und bestehende gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen, im weiteren Umfeld auch Wohnbauflächen, Grünfläche (Sportanlagen), Gemeinbedarfsfläche (Sport- und Veranstaltungshalle), Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Mit der Fläche wird, in Zusammenhang mit den geplanten Flächenausweisungen 2.2.4 und 2.2.5, die Ortslage im südwestlichen Bereich insgesamt abgerundet. Die Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Gemeinbedarf Mauchenfeld

Nr. 2.2.7

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Streuobstbestandes - Erhalt des Kleindenkmals - ggf. Aufbringen bindiger Deckschichten und Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen - Einbindung des neuen Ortsrandes in die Landschaft <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme der Streuobstwiese und des Grünlandes sowie aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt und das Landschaftsbild. 	
Gesamtbewertung	<p>Die Fläche 2.2.7 grenzt an bestehende Gewerbeflächen, Sportflächen und die Mehrzweckhalle. Eine ergänzende Nutzung für öffentliche Einrichtungen bietet sich hier an. Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche will die Gemeinde Durbach eine Entwicklungsmöglichkeit schaffen z.B. für die Errichtung eines Feuerwehr- oder Vereinshauses oder auch Raum geben für eine evtl. Fusionierung der einzelnen Sportvereine.</p> <p>Um einen konfliktfreien Übergang von diesen Nutzungen zur bestehenden und geplanten Wohnbaunutzung (2.2.4) zu gewährleisten, wird die nördlich angrenzende Fläche 2.2.5 als gemischte Baufläche ausgewiesen.</p> <p>Insgesamt bietet sich eine ergänzende Nutzung an der bisher nur einseitig bebauten Wiesenstraße an.</p>	Rangfolge: III