



GEMEINDE MÜHLENBACH Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Hausmatt / Wiese Buttenmühle" mit Umwelt- bericht nach § 2a BauGB

I. Allgemeines

I.1 Erfordernis der Planung

Der Gemeinde Mühlenbach stehen derzeit nur noch sehr wenige Bauplätze zur Verfügung, die sie an Bauwillige veräußern könnte. Das zuletzt erschlossene Baugebiet „Gschächtle“ ist größtenteils bebaut. Der vorhandene Bedarf an Wohnbauland ist anhand einer Bauinteressentenliste mit 17 Bauwilligen dokumentiert.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken soll den Bürgern Mühlenbachs die Möglichkeit gegeben werden, sich innerhalb der Gemeinde baulich zu verändern. Vor allem ein Abwandern junger Familien ins Umland soll verhindert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage dafür.

Gleichzeitig soll durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt und der neue Ortsrand maßvoll ausgebildet wird.

Aufgrund der räumlichen Situation Mühlenbachs ist das Gebiet „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“ die einzige Fläche, auf der eine sinnvolle, zusammenhängende wohnbauliche Entwicklung stattfinden kann. Aufgrund ihrer Größe soll sie den Eigenbedarf für die nächsten 10-15 Jahre decken.

Die vorliegende Planung ermöglicht eine flexible Realisierung des Baugebiets in mehreren Bauabschnitten. Wichtig ist dabei, dass die einzelnen Bauabschnitte optisch nicht als Provisorium wirken. Es können klare Einheiten realisiert werden, die am Ende zu einem Ganzen zusammengeführt werden.

I.3 Plangebiet

Das Plangebiet „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“, am nördlichen Ortsrand von Mühlenbach gelegen, wird im Süden und Westen L-förmig von bestehender Bebauung eingerahmt. Durch die Bundesstraße B 294, die das Plangebiet im Westen begrenzt, und die „Bärenbachstraße“ im Süden ist die Anbindung an das vorhandene Straßennetz bereits gewährleistet. Im Osten schließen sich landwirtschaftliche Freiflächen bzw. Waldflächen an. Nördlich verläuft, identisch mit der Geltungsbereichsgrenze, die Gemarkungsgrenze zwischen Mühlenbach und Haslach. Hier grenzt der Stadtwald Haslachs an das Plangebiet an.

Die Fläche, mit einer Gesamtgröße von ca. 6,09 ha, wird derzeit als Grünland genutzt. Das Plangebiet ist relativ eben, schließt jedoch den unteren Teil des östlich liegenden Hangs mit ein.

I.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Privateigentum. Sie werden im Rahmen der Erschließung bauabschnittsweise von der Gemeinde Mühlenbach erworben.

I.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Mühlenbach bildet zusammen mit der Stadt Haslach und den Gemeinden Fischerbach, Hofstetten und Steinach eine Verwaltungsgemeinschaft. Der Flächennutzungsplan wurde zusammen mit einem Landschaftsplan neu aufgestellt und im Juli 2006 genehmigt.

Darin ist die Fläche bereits berücksichtigt und als „künftige Wohnbaufläche“ dargestellt. Somit entwickelt sich dieser Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und bedarf daher keiner Genehmigung.

II. Inhalt der Planung

II.1 Plankonzeption

Ziel der Plankonzeption ist die Ausbildung des neuen, endgültigen Ortsrands der Gemeinde Mühlenbach. Derzeit weisen die Siedlungsansätze beiderseits der Bundesstraße einen größeren Versatz auf. Mittels des Neubaugebiets wird der Siedlungsrand klar definiert. Ortsbildprägend wird jedoch die künftig erforderliche Kombination aus Lärmschutzwall und -wand entlang der Bundesstraße zusammen mit der bestehenden Bebauung wirken und nicht so stark die Neubebauung an sich. Das optische Erscheinungsbild des Bestands westlich der Bundesstraße zeigt sich in Form eines begrünten Saums entlang des parallel zur Bundesstraße verlaufenden „Mühlenbachs“. Die dahinter liegende bestehende Bebauung tritt nicht unmittelbar in Erscheinung. Aus diesem Grund wird auch der erforderliche Lärmschutz im Gesamtbild nicht störend wirken. Mit einer entsprechenden Begrünung bildet er das Pendant zur gegenüberliegenden Seite. Erst im Bereich des geplanten Anschlusses an die Bundesstraße wird die Bebauung den Straßenraum prägen.

Die vorhandene ländliche Struktur hinsichtlich Grundstücksgrößen, Dichte, Bauformen und Höhenentwicklung aufgreifend, wird die Bebauung nach Norden und Osten hin arrondiert. Das bestehende Gebäude östlich wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Ausgehend von der charakteristisch durchgrüneten Struktur Mühlenbachs werden auch im Plangebiet zwei Grünzonen vorgesehen. Neben der Gliederung des langgestreckten Baugebiets dienen sie zum Aufenthalt bzw. als Spielmöglichkeit für Kinder. Die Waldfläche im Osten, die von der Gemeinde erworben wird, könnte zu einem Waldspielplatz umgestaltet werden. Der Zugang, auch zur Unterhaltung, könnte ggf. durch Anbindung an die südlich gelegene Grünzone erfolgen.

Durch die Bildung kleinerer räumlicher Einheiten wird ein hochwertiges Wohnen gewährleistet.

Bäume im Bereich der öffentlichen Stellplätze tragen innerhalb der Bebauung zur Gliederung des Straßenraums ebenso bei, wie die gewählte Linienführung der Straßen. Gleichzeitig wird zusammen mit den eingeplanten Versätzen gewährleistet, dass Durchgangsverkehr nicht gefördert wird und somit ruhige Wohnbereiche geschaffen werden.

Im Zuge der Realisierung des Neubaugebiets besteht die Möglichkeit, Erweiterungsflächen für den Bestand anzubieten. Teilweise wurden die Grundstücke bereits nach Osten hin erweitert.

II.2 Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Es soll vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben. Deshalb sind Anlagen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dieses Gebiet kommt aufgrund der Lage hinter dem Lärmschutzwall und der Topografie bzw. des mit Gartenbaubetrieben verbundenen Freiflächenbedarfs nicht als Standort für diese Nutzungen in Frage.

Die Bebauung und Erschließung passen sich dem Bestand und den vorhandenen topografischen Verhältnissen an.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden Einzelhäuser festgesetzt. Ausgenommen der östlichsten Baureihe am Hang sind alternativ auch Doppelhäuser zugelassen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

Aufgrund der Topografie entstehen in Teilbereichen dreigeschossige Baukörper. In den Hangbereichen weisen die Gebäude neben dem Erdgeschoss und dem ausbaubaren Dachgeschoss ein talseitig ausbaubares Untergeschoss auf. Im Übergang zur Bebauung auf der ebenen Fläche sind aufgrund der angestrebten Abstufung der Gebäudehöhen ebenfalls Baukörper mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximalen Zahl der Vollgeschosse definiert. Zudem wird die Höhe der baulichen Anlagen über eine maximale Wand- und Firsthöhe in Bezug auf das Straßenniveau geregelt. Zudem wird bei dreigeschossigen Gebäuden talseitig eine maximale Wandhöhe geregelt. Gemessen von der Oberkante des geplanten Geländes bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf dieses Maß maximal 8,50 m betragen. So kann verhindert werden, dass durch Geländemodulation ein 2. Untergeschoss, das kein Vollgeschoss ist, ausgebildet wird. Um zu vermeiden, dass in der östlichsten Baureihe, die aufgrund ihrer erhöhten Lage das Landschaftsbild stark prägt, überdimensionierte Baukörper in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen, wird die Zahl der Wohneinheiten dort beschränkt. In einem Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten möglich.

Die Lage der Hauptbaukörper wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Durch die Ausweisung von Baufensterbändern besteht auch nach Rechtskraft die Möglichkeit, geplante Grundstücksgrenzen zu verschieben.

So können Bauplatzgrößen und -zuschnitte variabler den Wünschen künftiger Bauherren angepasst werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Für Garagen und Carports wird jeweils ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie vorgegeben.

Innerhalb der Baufenster kann die First- bzw. Hauptgebäude- richtung großteils parallel oder senkrecht zur Fahrbahn gewählt werden. Bei Einzelhäusern ist eine Abweichung von 15° zulässig. Somit wird gewährleistet, dass die Dachflächen der Gebäude überwiegend nach Süd-Süd-Osten hin ausgerichtet werden können. Dies hat neben der möglichen Solar-/ Fotovoltaiknutzung auch den Vorteil, dass sich die neuen Baukörper nicht zum Lärmschutz bzw. den bestehenden Gebäuden hin orientieren. Lediglich im Hangbereich bietet sich eine Orientierung an den Höhenschichtlinien an, um den Eingriff in den Hang minimieren zu können. Somit wird das Landschaftsbild talseitig nicht durch die Giebelwände, sondern die Traufseite geprägt. Auch bei dieser West-West-Süd Ausrichtung der Dachflächen ist die Nutzung regenerativer Energien möglich.

Die Gestaltung der Dachlandschaft von Hauptgebäuden wird breit gefächert, ohne den dörflichen Charakter Mühlenbachs zu sprengen. Bei Einhaltung einer Dachneigung von 20 - 45° sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachform und -neigung von Garagen wird nicht geregelt und ist generell frei wählbar.

Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte, dachfirstübergreifende Dachaufbauten sowie Wiederkehre bei Hauptgebäuden werden pauschal hinsichtlich ihrer Länge, der Lage zu den Giebelwänden bzw. zum First und der Traufe und ihrer Höhe geregelt. Bei Wiederkehren darf die Dachform und -neigung freigewählt werden. Auch ein Flachdach wäre hier zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit nichtglänzendem Material einzudecken. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon jedoch ausgenommen.

Das bestehende Gebäude im Osten liegt künftig innerhalb des Geltungsbereichs. Hier wird auch in der Zukunft eine Baumöglichkeit gegeben sein, die aber vor allem hinsichtlich des Baufensters vom Bestand abweicht. Bis dahin genießt es in vorhandenem Umfang Bestandsschutz. Dieser schließt auch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ein.

Nach der Konzeption können insgesamt ca. 50 Einzelhäuser und 8 Doppelhaushälften im Wohngebiet erstellt werden.

II.3 Lärmschutz

Die Bundesstraße B 294 führt unmittelbar westlich am Plangebiet vorbei. Deshalb war bei dieser Fläche mit einer Überschreitung der Lärmorientierungswerte durch Verkehrslärm zu rechnen. Aus diesem Grund wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Der von der Ingenieurgesellschaft „Gerlinger + Merkle“ erstellte Schalltechnische Bericht zur Lärmeinwirkung in der Fassung vom 14.07.2008 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 8). Auf diesen wird verwiesen.

Aufgrund der Überarbeitung der Erschließungsplanung bezüglich der nördlichen Plangebietsanbindung bei der „Planstraße A“ wurde der schalltechnische Bericht angepasst.

Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm auf der B 294 berechnet.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden so ausgelegt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Freibereich um das Erdgeschoss (weitgehend) eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise überschritten, der Bereich ist in den Lärmkarten eingetragen.

In Teilbereichen des Bebauungsplangebiets ist für die Obergeschosse der geplanten Bebauung eine Überschreitung sowohl der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als auch der 6 Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten – der Bereich ist ebenfalls in den Lärmkarten eingetragen.

Weiterhin wurden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen auf Basis dieser Berechnungen nach DIN 4109 berechnet. Die Fassaden der Gebäude liegen im Lärmpegelbereich II bis III nach DIN 4109.

Vor allem in der ersten Reihe der geplanten Bebauung ist die zur Straße orientierte Fassade der Gebäude vom Verkehrslärm belastet (Lärmpegelbereich III in den Obergeschossen).

Für die belasteten Fassaden nahe der B 294 sind besondere Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen – insbesondere ist in Schlafräumen eine Lüftungsanlage zu empfehlen. In den weiter entfernt liegenden Gebäuden sind Standardkonstruktionen ausreichend. Ein rechnerischer Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist entsprechend Einführungserlass zur DIN 4109 für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ab Lärmpegelbereich III zu führen.

Um den Lärmschutz für die Erdgeschosszone sowie die Freibereiche zu

gewährleisten, wird als Schallschirm zur Bundesstraße die Ausbildung einer Wall-/Wandkombination gewählt. Diese ist aufgrund der teilweise beengten Platzverhältnisse erforderlich. Gleichzeitig erreicht man dadurch eine wechselnde Gestaltung im Ortseingangsbereich. Die Höhe der aktiven Schallschirme liegt zwischen 2,20 m - 2,70 m über Gelände.

Die Obergeschosse der 1. Baureihe des nördlichen Teilbereichs werden über passive Lärmschutzmaßnahmen geschützt.

II.4 Grünordnung

II.4.1 Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

II.4.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Mit der geplanten Bebauung des Gebiets „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“ ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Landschaftsbild und Klima, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können. Beim Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften führen insbesondere die Beseitigung von Streuobstbäumen und des Eichen-Hainbuchenwalds zu erheblichen Eingriffen.

Um Eingriffe in wertvolle Wald- und Streuobstbestände zu vermeiden und das Baugebiet besser in die Landschaft einzubinden, wird aus naturschutzfachlicher Sicht (auch in Hinblick auf das Landschaftsbild) angeregt, auf die Bebauung des steilen Hangbereichs im Osten zu verzichten. Dies würde auch eine Minimierung des Eingriffs in das Kleinklima bedeuten.

Diese Anregung wurde bei der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans geprüft. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, in die diese Fläche aufgenommen wurde, erfolgte eine Flächenbedarfsermittlung für das Zieljahr 2017. Bei der Prüfung möglicher Bauflächen, um diesen Bedarf abdecken zu können, wurde festgestellt, dass Standortalternativen für eine Wohnbebauung fehlen. Aus diesem Grund wurden bereits im Flächennutzungsplan weniger Bauflächen ausgewiesen, als die Berechnung ergeben hat. Im Rahmen einer erneuten Abwägung der naturschutzfachlichen

Belange einerseits und der gemeindlichen Entwicklungsziele andererseits wird dieser Anregung im Bebauungsplan nicht Rechnung getragen.

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Tabelle in Anhang 6 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan aufgeführt.

Folgende Minimierungs-/Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Anlage von zwei öffentlichen Grünflächen mit Baumpflanzungen. Hochstaudensaum entlang des Grabens auf Grünfläche ÖG 1.
- Naturnahe Entwicklung der Grünfläche ÖG 3 (Feuchtflecken, Gehölzgruppen, Obstbäume, extensive Grünlandnutzung)
- Umwandlung des Fichtenwalds in Niederwald aus Laubgehölzen
- Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit überwiegend heimischen Sträuchern
- Begrünung der Lärmschutzwand
- Bepflanzung des Grabens parallel zum Lärmschutzwall
- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken
- Einschränkungen für immergrüne Gehölze
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze

Da die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht ausreichen, werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

Der externe Ausgleichsbedarf von 7,86 ha Fäq für den Bebauungsplan „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“ ist folgenden Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen¹, die im Eingriffs-/Ausgleichsflächenkataster der Gemeinde Mühlenbach geführt werden, zuzuordnen:

- „Bärenbach“ (3 A/Bä): Gewässerumgestaltung / Herstellung der Durchgängigkeit
- „Niederwald Mühlhalde“ (2 A/Mh): Naturnahe Niederwaldbewirtschaftung
- „Wanderungshindernisse Büchernbach“ (4 A/Bü a-x): Gewässerumgestaltung / Herstellung der Durchgängigkeit
- „Stollengrund Fichtenaltholz“ (5 A/SG Fi): Naturnahe Waldrandgestaltung
- „Stollengrund Buchenaltholz“ (6 A/SG Bu): Naturnahe Waldrandgestaltung
- „Stollengrund Leitungstrasse“ (7 A/SG Lt): Entwicklung eines

¹ Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. in deren Unterhaltungspflicht (Gewässer).

- Komplexes aus Gehölzgruppen, Freiflächen und Waldrand
- „Vorderer Berg“ (8 A/VB): Naturnahe Waldrandgestaltung
- „Hagsbach“ (9 A/Hb): Naturnahe Waldrandgestaltung

II.5 Verkehrsplanung

Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz ist durch die Bundesstraße B 294, die westlich des Plangebiets verläuft, und die „Bärenbachstraße“ im Süden bereits vorgegeben. Hier entstehen insgesamt drei Hauptzufahrten ins Plangebiet (Planstraßen A, E und H). Daran sollen sich gemischt genutzte Verkehrsflächen anschließen. Deshalb wird auf die separate Ausweisung von Gehwegen verzichtet. Es handelt sich hierbei um eine bauliche Verkehrsberuhigung. Über eine mögliche Ausweisung eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ gemäß § 42 Abs. 4a StVO kann erst nach Bebauung und einer im Einvernehmen mit der Gemeinde zu treffenden Anordnung der Straßenverkehrsbehörde entschieden werden.

Die südliche Teilfläche „Hausmatt“ wird über eine Ringlösung (Planstraße F südlicher Teil und H) erschlossen. Hier bietet der Zuschnitt des Plangebiets die Möglichkeit, 5 Baureihen auszubilden. Für die Straße wurde eine Breite von 5,50 m gewählt.

Nördlich anschließend können lediglich noch 3 Zeilen ausgewiesen werden. Die hinterliegenden Grundstücke werden jeweils über kurze, 4 m breite Stichwohnwege an die Erschließungsstraße angebunden (Planstraßen B nördlicher Teil, C, D und G). Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten sind diese Grundstücke von Müllsammelfahrzeugen nicht direkt anfahrbar. Dies gilt auch für den kleinen Wendeplatz am Ende der „Planstraße E“. In der Folge bedeutet dies, dass die Bewohner der hinterliegenden Grundstücke die Müllbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) im Einmündungsbereich der Stichwohnwege in die Erschließungsstraße zur Abholung bereit stellen müssen. Die Bereitstellung muss ohne Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs erfolgen. Die künftigen Grundstücksbesitzer/Bewohner der betroffenen Grundstücke sollten auf die oben aufgezeigten Entsorgungsregelungen aufmerksam gemacht werden, um spätere Reklamationen über eingeschränkten Entsorgungsservice frühzeitig vorbeugen zu können. Auf die Ausweisung ausreichend großer Bereitstellungsflächen (Sammelplätze) für die Mülltonnen/Sperrmüll in den Einmündungsbereichen wird aus Platzgründen und aufgrund der geringen Anzahl der betroffenen Grundstücke verzichtet.

Die Erschließung der nördlichen Fläche „Wiese Buttenmühle“ erfolgt über eine U-förmig an die Bundesstraße angebundene Straße mit einer Breite von 5,50 m (Planstraßen A, B und E). Der nördliche Anschluss ist als Kreuzung

zung geplant. Hier ist bereits eine Straßeneinmündung der „Hagsbachstraße“ in westliche Richtung vorhanden. Auf der Ostseite soll die „Planstraße A“ neu angeschlossen werden.

An diesem Knotenpunkt ist, wie erwähnt, bereits eine Straßeneinmündung mit Linksabbiegerspur aus der Ortsmitte (in Richtung Norden) zur Ortsstraße „Hagsbach“ hin vorhanden. Diese Straße führt zum Wohngebiet „Gschächtle“ und „Gartenstraße“ sowie zu den örtlichen Sportanlagen (Fußball- und Tennisplätze).

Ein weiterer Knotenpunktsabgang erfolgt über die neu geplante „Planstraße A“ ins Neubaugebiet „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“. Hier ist der Anschluss einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen, sodass eine Straßenkreuzung an der Bundesstraße B 294 entsteht.

Dadurch ist auch eine Linksabbiegerspur aus Richtung Haslach in das neue Baugebiet erforderlich.

Die Ein- und Ausmündungsradien werden mit $R=12$ m an den Fahrbahnrandern vorgesehen. Die bestehende Einmündung in die „Hagsbachstraße“ wird auf der Nordseite um max. 4,00 m verschoben, damit auch eine verkehrsgerechte Überquerung der Bundesstraße aus dem geplanten Baugebiet in die „Hagsbachstraße“ möglich wird.

Die Busbuchten werden wegen der künftigen Sichtverhältnisse in der geplanten Kreuzung jeweils von der bisherigen Lage verschoben, auf der Ostseite ca. 20 m nach Süden und auf der Westseite ca. 25 m nach Norden. Die vorhandenen Buswartehäuschen sind ebenfalls zu verlegen.

Die Anbindung des Wirtschaftswegs an die „Hagsbachstraße“ bleibt wie bisher erhalten.

Für Fußgänger besteht künftig die Möglichkeit, von der westlichen Bushaltestelle über eine Fußgängerfurt mit Bedarfsampel zum Neubaugebiet auf die Ostseite gelangen zu können. Eine separate Überführung für Radfahrer ist nicht notwendig.

An der Ostseite der Bundesstraße wird nach Süden bis zur „Planstraße E“ ein Gehweg vorgesehen mit einer Breite von 2,00 m.

Im Plangebiet werden längere Straßenfluchten durch eine leicht geschwungene Ausführung geprägt. In den Bereichen, in denen die Erschließungsfläche über die beiden Grünzonen führt, sind kleine Versätze eingeplant. So ist auch im öffentlichen Verkehrsraum durch die Gestaltung die Gliederung erkennbar. Zudem werden immer wieder öffentliche Stellplätze wechselseitig zum Straßenraum angeordnet.

Generell müssen im Rahmen der Straßenplanung die Dimensionierungen der Kurvenradien und Schleppkurven für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge beachtet werden. Die Berücksichtigung seitlicher Bewegungsspielräume - insbesondere bei der Kurvenfahrt - darf dabei nicht vernachlässigt werden. Es sollten seitlich Toleranzen von 0,50 m eingeplant werden.

In den Einmündungsbereichen sind im zeichnerischen Teil die erforderlichen Sichtdreiecke eingetragen. Die Freihaltung wird über eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsvorschriften geregelt. Bei der Ausweisung wurde von einer „Rechts vor Links-Regelung“ ausgegangen.

Zu den weiter im Osten liegenden Freiflächen bzw. den bestehenden Forstwegen sollen innerhalb der Grünzonen fußläufige Verbindungen vorgesehen werden.

Die Anbindung des Mindestflur-/Holzabfuhrwegs ist über die Anbindung an die Bundesstraße, die eine Breite von 6,00 m aufweist, weiterhin gewährleistet (Planstraße E).

Die Erfahrungswerte zeigen, dass in Mühlenbach die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Grund hierfür liegt zum einen in der schlechten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, zum anderen in der nicht ausreichend gesicherten Nahversorgung der Gemeinde. Hinzu kommt, dass Mühlenbach nicht über alle weiterführenden Schulen oder ein Krankenhaus verfügt. Hier decken die Nachbarstädte Haslach und Hausach bzw. Offenburg den Bedarf ab. Deshalb wurde im Bebauungsplan eine Erhöhung der nachzuweisenden Zahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgesetzt. Der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum soll damit eingedämmt werden.

II.6 Gewässersituation/Quellen

Nordöstlich der geplanten Bebauung befinden sich steile Hangflächen, überwiegend als Waldgebiet. Diese gesamte Außengebietsfläche beträgt ca. 13,8 ha und wird derzeit über mehrere kleine Gräben und Drainagen durch die vorhandenen Wiesenflächen Richtung Bundesstraße B 294 entwässert.

Nordöstlich des Hauses „Hauptstraße 2“ befindet sich eine Rohrableitung direkt zum „Mühlenbach“. Weiter nordwestlich verläuft ein Entwässerungsgraben parallel zur B 294, der am nördlichen Ende der geplanten Bebauung die B 294 in einem Rohrdurchlass kreuzt und anschließend in einem offenen Graben über eine Wiesenfläche bis zum „Mühlenbach“ führt.

Die Gräben und Drainagen im geplanten Baugebiet führen bei nasser Witterung Wasser, fallen jedoch in Trockenperioden trocken.

In dem Hanggebiet oberhalb der bestehenden Bebauung (Haus „Hauptstraße 8“) befindet sich ein kleiner Döbel, in dem eine Quelle gefasst ist. Von dieser Quelle führt eine Leitung zum Haus Nr. 8.

Diese Quellleitung wird aufrecht erhalten und im Zuge der Erschließungsarbeiten teilweise neu trassiert und verlegt.

Durch den steilen Hangbereich ist in den Bodenschichten mit Schichtenwasser zu rechnen. Diese Schichtenwasservorkommen können jahreszeitlich stark schwanken und sind bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Südwestlich des geplanten Baugebiets bzw. der Bundesstraße B 294 verläuft der „Mühlenbach“. Er soll als Vorfluter für das geplante Neubaugebiet dienen.

Das Einzugsgebiet des „Mühlenbachs“ bis in Höhe des geplanten Neubaugebiets „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“ beträgt ca. 28,17 km².

Nach dem Regionalisierungsmodell der LUBW ergeben sich folgende Hochwasserabflüsse des „Mühlenbachs“ in Höhe des Neubaugebiets:

HQ (1)	= 11,8 m ³ /s
HQ (2)	= 14,8 m ³ /s
HQ (5)	= 25,2 m ³ /s
HQ (10)	= 33,4 m ³ /s
HQ (20)	= 42,3 m ³ /s
HQ (50)	= 55,4 m ³ /s
HW (100)	= 66,4 m ³ /s

Die Grenzauslastung des „Mühlenbachs“ im Untersuchungsbereich beträgt ca. 35 m³/s. Dies entspricht etwa einem 10-jährlichen Hochwasserereignis. Bei größeren Hochwasserabflüssen bordet der „Mühlenbach“ aus und tritt über die Ufer.

Da die Leistungsfähigkeit des „Mühlenbachs“ begrenzt ist, müssen aufgrund des Schreibens des Landratsamts Ortenaukreis vom 08.05.2005 die maximal zulässigen Einleitungsmengen in die Gewässer geprüft werden. Diese Prüfung wurde anhand der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, LFU, vorgenommen. Diese „Untersuchung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und Einleitungsmenge in den Mühlenbach“ liegt dem Bebauungsplan bei (Anlage 9).

Aus der Untersuchung folgt, dass sich die zulässige Belastung des „Mühlenbachs“ durch das Neubaugebiet im Grenzbereich befindet. Bei einem einjährigen Abflussereignis dürfen aus dem Neubaugebiet maximal 900 l/s eingeleitet werden, um die Gewässerstabilität und das Abflussregime des „Mühlenbachs“ nicht negativ zu verändern.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind deshalb einfache und den Verhältnissen angepasste Maßnahmen bei der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu berücksichtigen.

II.7 Grundwassersituation

Für das Baugebiet wurde eine Baugrunderkundung und geotechnische Beratung vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Dr.-Ing. Orth GmbH, Karlsruhe vorgenommen (siehe hierzu Anlage 7 des Bebauungsplans).

In dem Geotechnischen Bericht wird Folgendes zu den Grundwasserverhältnissen ausgesagt:

Die nahe des „Mühlenbachs“ angetroffenen nicht bindigen Böden im Südwestbereich des geplanten Baugebiets bilden einen lokal begrenzten Porengrundwasserleiter, der voraussichtlich durch den „Mühlenbach“ und das hangseitig zufließende Schicht- und nicht gefasste Quellwasser gespeist wird. Aufgrund der Topographie ist ein Anstieg des Grundwassers bis etwa 0,10 bis 0,20 m über dem Mühlenbachwasserstand zu erwarten.

Im nördlichen Bereich lag der Grundwasserspiegel am 09.01.2008 ca. 1,40 m und im südlichen Bereich ca. 2,20 m unter Gelände.

Die Grundwassersituation wird stark durch die Wasserführung des „Mühlenbachs“ beeinflusst. Insbesondere im nördlichen Abschnitt kann das Grundwasser bei Hochwasserführung des „Mühlenbachs“ dennoch zeitweise unter den Deckschichten anstehen.

Die Grundwasserstände vom 09.01.2008 können nach derzeitigen Kenntnissen als mittlere Grundwasserstände angenommen werden und lagen ca. 0,50 m über der Bachsohle des „Mühlenbachs“. Bei Hochwasserabflüssen des „Mühlenbachs“ sind mit höchsten Grundwasserständen zu rechnen, die ca. 1,50 bis 2,00 m über der Bachsohle des „Mühlenbachs“ liegen können.

II.8 Aufschüttungen

Im nördlichen Bereich des Baugebiets verläuft die HAUPTerschließungsstraße (Planstraße B) parallel zur B 294. Um eine ausreichende Höhe der geplanten Häuser gegenüber dem Urgelände und dem geplanten Grabensystem entlang der Lärmschutzeinrichtung sowie ein ausgeglichenes und harmonisches Höhenraster der geplanten Gebäude zu erzielen, wird diese Straße ca. 0,50 m über das Urgelände gelegt. Die Flächen vor und hinter dieser Straße werden ebenfalls um dieses Maß aufgeschüttet.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich einige Geländemulden. Um diese sinnvoll auszugleichen, wird die geplante in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße (Planstraße F) ebenfalls um ca. bis zu 0,80 m über das Urgelände gelegt. Dementsprechend wird auch das Gelände entlang dieser Straße um dieses Maß aufgeschüttet. Die Auffüllung dient einer ausgeglichenen Höhenanordnung der Gebäude und einer besseren Erschließung der nordöstlichen Ringstraße. Die Geländeanhebung bewirkt auch eine bessere Entwässerung der angrenzenden Gebäude.

Um die Straßenlängsgefälle der nordöstlichen Ringstraße (Planstraße H) auf 18 % zu begrenzen, wird der nördliche Teil der Ringstraße um bis zu ca. 1,20 m über das Urgelände angehoben.

Da aufgrund der Höhenlage des Erschließungssystems und der angestrebten Abstufung der Gebäude diese teilweise über dem vorhandenen Geländeniveau liegen, wird geregelt, dass straßenseitig das Gelände auf Straßenniveau aufzufüllen ist. Es sollen keine „Brücken“ zu den Gebäuden entstehen.

II.9 Ver- und Entsorgung

II.9 Gewähltes Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird im Baugebiet gesammelt und in den naheliegenden Abwasserverbandsammler geleitet.

Das Regenwasser wird naturverträglich bewirtschaftet. Dazu sind folgende Entwässerungsanlagen im Plangebiet vorgesehen:

- Durch das Baugebiet wird ein offener Graben von Süden nach Norden angelegt und wird nordwestlich des Plangebiets an den „Mühlenbach“ angeschlossen. Dieser Graben dient als neue Vorflut für das gesamte Entwässerungsgebiet.
- Das Oberflächenwasser von den nördlich des Neubaugebiets liegenden, steilen Hangflächen wird von neu anzulegenden Hanggräben aufgenommen und über offene Gräben, Rohrleitungen an den neuen Entwässerungsgraben angeschlossen. Ebenso werden Drainageleitungen an diese neue Vorflut angebunden.
- Das Hang- und Drainagewasser fließt somit direkt zum „Mühlenbach“.

- Zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und zur Vermeidung von signifikanten Mehrabflüssen aus dem Neubaugebiet werden im südlichen Teil des Neubaugebiets gedrosselte Regenspeicher auf den Privatgrundstücken und für den gesamten nördlichen Teil eine Versickerungsanlage vorgesehen. Die gedrosselten Abflussmengen aus den Regenspeichern und der Überlauf von der Versickerungsanlage werden an den neuen Entwässerungsgraben angeschlossen.

Für den südlichen Teilbereich erfolgt vorerst ein Anschluss an den „Mühlenbach“ auf Höhe der Zufahrt in die Bundesstraße (Planstraße E). Bei der Erweiterung nach Norden wird das Regenwasser im neuen Vorflutgraben parallel zum Lärmschutzwand/-wand nach Norden geführt. Im Bereich nördlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes wird dann ein weiterer Auslauf in den „Mühlenbach“ hergestellt.

In den nachfolgenden Abschnitten wird auf die geplanten naturverträglichen Maßnahmen im Baugebiet näher eingegangen.

II.9.1.1 Schmutzwasser

Am südwestlichen Straßenrand der Bundesstraße B 294 verläuft parallel zur WKK-Leitung und der Wasserleitung ein Abwasserkanal DN 300 der Verwaltungsgemeinschaft Haslach. Der südliche Teil des Neubaugebiets wird in Höhe des Gebäudes „Hauptstraße 2“ und der nördliche Teil in Höhe des geplanten Kreisverkehrsplatzes an diesen Abwassersammler DN 300 angeschlossen.

Das Schmutzwasser gelangt dann über Verbandskanäle bis zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands Kinzig- und Harmersbachtal in Biberach, in der es mechanisch-biologisch gereinigt wird.

II.9.1.2 Regenwasser - Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und ggf. zu verwirklichen (s. Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz).

Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden deshalb in Hinsicht auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung folgende Gesichtspunkte untersucht:

Versickerung, Rückhaltung

Die Untergrundverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht:

„Baugrunderkundung und geotechnische Beratung“ für das Erschließungsgebiet „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“ in Mühlenbach, aufgestellt vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Dr.-Ing. Orth GmbH, Karlsruhe.

Dieses Gutachten liegt als Bestandteil diesen Bebauungsplanunterlagen bei (Anlage 7).

Am 9. Januar 2008 wurden 6 Baggerschürfe im Plangebiet bis zu einer Tiefe von 2,50 m hergestellt und vom Büro Dr. Orth GmbH ausgewertet. Zwei Schürfe wurden im Bereich von eventuellen Versickerungen angeordnet. Das Gutachten führt Folgendes auf:

Unterhalb der dünnen Mutterbodendecke (mit Grasnarbe ca. 0,1 m bis 0,2 m) stehen im Untersuchungsgebiet Deckschichtböden aus vorwiegend weichen bis steifen Schluffböden mit wechselnden feinsandigen und tonige Anteilen an. Diese Böden wurden im flacheren westlichen Abschnitt (nahe des „Mühlenbachs“ bis in Tiefen zwischen ca. 0,8 m und 1,5 m unter GOK erkundet.

Darunter folgen bis zur jeweiligen Erkundungsendtiefe jeweils schwach schluffige bis schluffige Kies-Sand-Gemische teils mit organischen Beimengungen. Die Kies-Sand-Gemische enthalten vielfach Beimengungen von Steinen und Blöcken, die mit Durchmessern bis ca. 0,6 m erkundet wurden.

In östlicher Richtung in der Hanglage wurde ebenfalls ein Schurf hergestellt. Hier wurden unter der Mutterbodendecke bis zur Erkundungstiefe bei 2,3 m unter GOK die Deckschichtböden aus weichem bis steifem, feinsandigem, schwach tonigem Schluff erkundet.

Die im tieferen Untergrund zu erwartenden Festgesteine wurden im Rahmen der Schurfaktion nicht angetroffen.

Nach der Auswertung der Untersuchungsergebnisse sind die im Untersuchungsgebiet unter den Deckschichtböden anstehenden nicht bindigen Böden für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Zur Abschätzung der Durchlässigkeit der Böden des Porengrundwasserleiters wurden im bodenmechanischen Labor Kornverteilungen hergestellt. Aus den Kornverteilungskurven lassen sich Durchlässigkeiten zwischen ca. 5×10^{-4} m/s und 2×10^{-3} m/s abschätzen, wobei der untere Wert für die Bemessung von Versickerungseinrichtungen maßgebend wird.

Die im Bereich der vorgesehenen Versickerungsflächen angetroffen steinigen Kies-Sand-Gemische bilden einen lokal begrenzten Porengrundwasserleiter, der voraussichtlich mit dem benachbarten „Mühlenbach“ unmittelbar

korrespondiert, so dass ein zeitweiliger Anstieg des Grundwassers bis etwa 0,1 m bis 0,2 m über dem Mühlenbachwasserstand zu erwarten ist. Hinzu kommt eine mögliche Speisung des Grundwassers durch die oberhalb liegenden Quellen bzw. durch zufließendes Oberflächenwasser. Der in der Regel zu fordernde Grundwasserflurabstand von 1 m ab Unterkante der Versickerungseinrichtung zum höchsten Grundwasserstand kann dann nicht immer eingehalten werden.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird nur eine einfache Muldenversickerung für den nördlichen Teil des Neubaugebiets vorgesehen. Die geplante Versickerungsmulde wird in der nördlichen Ecke des Plangebiets angeordnet und wird nach Abstimmung mit dem Landratsamt für eine Jährlichkeit von $T = 1$ Jahr ausgelegt.

Bei einer Versickerung muss auf Dachflächen aus kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien verzichtet werden. Die Versickerungsmulden sind mit einer mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Bodenschicht (belebte Bodenzone) anzulegen. Infolge der Versickerung von Wasser durch eine belebte Bodenschicht werden schädliche Stoffe, die im Regenabfluss sein können, weitgehend zurückgehalten.

Zum Schutz vor einem Überstau ins Kanalnetz wird die Versickerungsanlage mit einem Überlauf in die Vorflut ausgerüstet.

Aufgrund der beschriebenen Belastungsgrenzen des „Mühlenbachs“ und um eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen, darf nach Rücksprache mit dem Landratsamt aus dem Plangebiet nach der Bebauung nicht wesentlich mehr Niederschlagswasser abgeführt werden als vor der Bebauung.

Im südlichen Teil des Neubaugebiets werden deshalb statt Versickerungen Regenspeicher mit gedrosselten Abflüssen auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

Die Regenspeicher müssen eine Mindestgröße von 5 m³ (2 m³ Nutzvolumen, 3 m³ Regenrückhaltevolumen) haben. Der Abfluss aus den Speichern ist auf ca. 0,7 l/s zu drosseln und in den Regenwasserkanal oder in den Entwässerungsgraben zu leiten.

Infolge der geplanten Maßnahmen (gedrosselte Regenspeicher auf den privaten Grundstücken im südlichen Teil und eine Versickerungsanlage für den nördlichen Teil) entsteht durch die Bebauung kein wesentlicher Mehrabfluss gegenüber dem derzeitigen Zustand. Auch eine Abflussverschärfung im „Mühlenbach“ wird dadurch vermieden.

Nach den Berechnungen mit einer Jährlichkeit von $T = 1$ Jahr ergibt sich für die nördliche Versickerungsanlage bei einem maximalen Wassereinstau von 0,30 m ein Volumen von ca. 65 m³ und eine Versickerungsfläche von ca. 180 m².

II.9.1.3 Nachweis der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (Nachweis, dass kein wesentlicher Mehrabfluss aus dem Neubaugebiet entsteht)

Durch das geplante Baugebiet darf kein signifikanter Mehrabfluss dem „Mühlenbach“ zugeführt werden. Der Nachweis wird für ein einjähriges Niederschlagsereignis erbracht. Siehe hierzu auch Anlage 9.

I. Abflussverhältnisse nach der Bebauung

- a) Südöstlicher Teil von der „Bärenbachstraße“ bis zur bestehenden Zufahrtsstraße bei Haus, Hauptstraße 2 (Planstraße E)

In diesem südöstlichen Teilgebiet sind gedrosselte Regenspeicher auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

Mit privaten Regenspeichern mit gedrosseltem Abfluss auf jedem Grundstück kann das Regenwasser der Dachflächen und ein Anteil der befestigten Flächen zurückgehalten und gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben werden. Die Oberflächenwässer von Außengebieten, Straßenflächen und den übrigen Grundstücksflächen, die von den Regenbecken nicht erfasst werden, laufen weiterhin direkt in das Kanalnetz.

In diesem Teilgebiet des Neubaugebiets sind 35 Wohnhäuser vorgesehen. Nimmt man an, dass pro Wohnhaus bzw. Grundstück etwa 250 m² Fläche (Dach und Terrasse) an einem Regenspeicher angeschlossen sind, so ergibt sich im Neubaugebiet eine Gesamtfläche von $35 \times 250 \text{ m}^2 = 8.750 \text{ m}^2 = 0,875 \text{ ha}$, die über Regenspeicher zurückgehalten werden können.

Mit diesen Angaben errechnet sich der Abfluss ins Kanalnetz wie folgt:

Fläche südöstliches Teilgebiet des Neubaugebiets
F ca. 2,46 ha

mittlerer Abflussbeiwert (NBG)	$\Psi_s = 0,50$
Regenspende	$r_{(15, n=1)} = 138,9 \text{ l/s ha}$

Fläche (Neubaugebiet ohne Fläche Regenspeicher) =
 $2,46 \text{ ha} - 0,88 \text{ ha} = 1,58 \text{ ha}$

Abflussbeiwert für diese Fläche:

$$1,58 \text{ ha} \times \Psi_s + 0,88 \text{ ha} \times 0,90 = 2,46 \text{ ha} \times 0,50$$

$\underbrace{\hspace{10em}}_{\Psi_s \text{ (Dach, Terrasse)}} \quad \underbrace{\hspace{10em}}_{\Psi_s \text{ NBG (mittel)}}$

$$\Psi_s = \frac{2,46 \times 0,50 - 0,88 \times 0,90}{1,58} = 0,27$$

Damit ergibt sich ein Abfluss von den Straßen- und Grundstücksflächen, die nicht über Regenspeicher zurückgehalten werden, von

$$Q = 1,58 \text{ ha} \times 0,27 \times 138,9 \text{ l/s ha} = \mathbf{59 \text{ l/s}}$$

Bei 35 Wohnhäusern ergibt sich ein Gesamtabfluss aus den Regenspeichern von ca. $35 \times 0,7 \text{ l/s} = 25 \text{ l/s}$ in das Kanalnetz.

Bei einem Einbau von 35 Regenspeichern im **südöstlichen Teilgebiet** des Neubaugebiets ermittelt sich folgender Gesamtabfluss in das bestehende Kanalnetz:

⇒ Abfluss von Straßen- und Grundstücksflächen, die nicht an Regenspeicher angeschlossen sind	Q = 59 l/s
⇒ Abfluss aus Regenspeichern	Q = 25 l/s

Summe (aus südöstlichem Teilgebiet)	Q _{ges} = 84 l/s

- b) Nordwestlicher Teil von der bestehenden Zufahrtsstraße bei Haus, Hauptstraße 2 (Planstraße E) bis zum nordwestlichen Ende des geplanten Neubaugebiets

Für dieses nordwestliche Teilgebiet ist eine Versickerungsmulde in der Nordwestecke des Neubaugebiets vorgesehen. Die Versickerungsmulde ist für ein einjähriges Niederschlagsereignis bemessen, sodass bei diesem Niederschlagsereignis kein Abfluss stattfindet.

Die Neubaugebietsfläche, die an dieser Versickerungsmulde angeschlossen ist, beträgt ca. 1,61 ha.

Der Abfluss aus dem nordwestlichen Teilgebiet des Neubaugebiets beträgt somit $Q = 0 \text{ l/s}$.

- c) Oberhalb des Neubaugebiets befinden sich Außengebietsflächen von ca. 10,10 ha, die durch den neuen Entwässerungsgraben im Neubaugebiet aufgenommen werden.

Der einjährige Regenabfluss beträgt:

$$Q_{(15, n=1)} = r_{(15, n=1)} \times \Psi \times F_A$$

Fläche Außengebiete:	F_A	= 10,10 ha
Abflussbeiwert (Wiesen, Waldgebiet)	Ψ	= 0,10
Regenspende	$r_{(15, n=1)}$	= 138,9 l/s ha

$$Q_{(15, n=1)} = 138,9 \text{ l/s ha} \times 0,10 \times 10,10 \text{ ha} = \mathbf{140 \text{ l/s}}$$

- d) Der einjährige Gesamtabfluss nach der Bebauung ermittelt sich aus der Summe von a), b) und c).

$$Q_{(15, n=1) \text{ ges}} = 84 \text{ l/s} + 0 \text{ l/s} + 140 \text{ l/s} = \mathbf{224 \text{ l/s}}$$

II. Abflussverhältnisse aus der natürlichen Fläche vor der Bebauung

Das gesamte derzeitige Gebiet wird aus Wiesen und Waldflächen gebildet. Die Entwässerungsfläche setzt sich aus den Flächen a), b) und c) zusammen und beträgt

$$F_{\text{ges}} = 2,46 \text{ ha} + 1,61 \text{ ha} + 10,10 \text{ ha} = 14,17 \text{ ha}$$

Der einjährige Regenabfluss vor der Bebauung beträgt:

$$Q_{(15, n=1)} = r_{(15, n=1)} \times \Psi \times F_{A \text{ ges}}$$

Fläche	$F_{A \text{ ges}}$	= 14,17 ha
Abflussbeiwert (Wiesen, Waldgebiet)	Ψ	= 0,10
Regenspende	$r_{(15, n=1)}$	= 138,9 l/s

$$Q_{(15, n=1)} = 138,9 \text{ l/s ha} \times 0,10 \times 14,17 \text{ ha} = 197 \text{ l/s}$$

Fazit:

Der gesamte Regenwasserabfluss aus dem geplanten Baugebiet „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“ von 224 l/s infolge der Drosselung mit 35 Regenspeichern und der Versickerungsmulde liegt in derselben Größenordnung wie der natürliche Abfluss ohne Bebauung von 197 l/s. Der geringe Mehrabfluss für das gesamte Neubaugebiet von ca. 27 l/s kann in den „Mühlenbach“ noch ohne Gefahr eingeleitet werden und stellt keinen signifikanten Mehrabfluss dar.

II.9.2 Wasserversorgung/Verlegung der WKK-Leitung

II.9.2.1 Verlegung der WKK-Leitung inklusive Steuerkabel

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Fernwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung „Kleine Kinzig“. Im nördlichen Teilstück wird sie künftig im Bereich des Lärmschutzwalls und damit in der öffentlichen Grünfläche liegen. Im Vorfeld wurde festgelegt, dass die WKK-Leitung unter dem Erdschutzwall belassen wird, aber bei Arbeiten an der Leitung die Mehrkosten zur Entfernung und Wiederherstellung des Damms zu Lasten der Gemeinde gehen.

Südlich liegt die WKK-Leitung bereits jetzt schon innerhalb privater Grundstücksflächen. Sie ist in einem Schutzstreifen von 6 m (je 3 m links und rechts der Rohrachse) verlegt. Der Schutzstreifen ist durch die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in den jeweiligen Grundbüchern gesichert. Ihre Lage bzw. die Auflagen für den Schutzstreifen führen zu Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen der betroffenen Grundstücke.

Es bietet sich deshalb an, diese Leitung in den öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen. Im Bereich der „Bärenbachstraße“ weist die WKK-Leitung DN 250 GGG eine Tiefenlage von ca. 3,50 m auf. Zur Vermeidung von aufwändigen Schachtbauwerken für Entleerungs- bzw. Be- und Entlüftungszwecke und einer Leitungsmehrlänge von ca. 80 m wird die geplante Wasserleitung östlich des Anwesens „Bärenbachstraße 1“ an die bestehende Wasserleitung angeschlossen und ca. 20 m in einem öffentlichen Grünstreifen zur geplanten Erschließungsstraße geführt. In diesem Bereich wird die Neuausweisung eines Schutzstreifens erforderlich. Dieser weist eine Breite von ca. 4 – 6 m auf.

Die Fernwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleine Kinzig ist generell in einem Schutzstreifen verlegt. Dieser umfasst eine Fläche von 3 m links und 3 m rechts der Leitungssachse.

Dieser Schutzstreifen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den Bereichen ausgewiesen, in denen die Leitung nicht im öffentlichen Verkehrsraum liegt. Er ist mit Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern.

Die Gesamtlänge der zu verlegenden WKK-Leitung inklusive Steuerkabel beträgt ca. 260 m.

Vor Beginn der Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen und die rechtlichen und technischen Bedingungen der WKK sind anzuerkennen. Bezüglich der Bauausführung muss eine Abstimmung mit der WKK erfolgen.

II.9.2.2 Versorgungsleitungen

Die Gemeinde Mühlenbach ist seit 1987 dem Zweckverband Wasserversorgung „Kleine Kinzig“ beigetreten. Die Anmeldequote beträgt 3,0 l/s , dies entspricht 260 m³/Tag. Das Wasserversorgungssystem besteht aus einem Hochbehälter (I = 300 m³, max. WSP = 336,55 m+NN) mit dem dazugehörigen Leitungsnetz.

Das vom Hochbehälter zufließende Trinkwasser wird in einem bestehenden Druckminder- und Verteilerschacht der unteren Druckzone (Dorfgebiet) zugeführt. Der Versorgungsdruck im geplanten Baugebiet beträgt ca. 5 bar.

Der durchschnittliche bzw. maximale Tageswasserbedarf beträgt ca. 100 m³ bzw. 130 m³ (zukünftig ca. 120 m³ bzw. 160 m³).

Die Gesamtlänge der geplanten Versorgungsleitungen DN 100 GGG im geplanten Baugebiet beträgt ca. 850 m.

Die Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz ist in der „Bärenbachstraße“ und im Bereich der geplanten Zufahrtsstraßen ins Baugebiet an der bestehenden Versorgungsleitung in der Bundesstraße geplant.

Aufgrund der guten „Vermaschung“ des bestehenden Versorgungsnetzes ist bei einem ausreichenden Wasserdargebot die Wasserversorgung des geplanten Baugebiets sichergestellt. Diese beinhaltet auch die Löschwasserversorgung (Brandreserve im Hochbehälter = 100 m³).

II.9.3 Elektrizität

Das Plangebiet wird derzeit von einer 20-kV Freileitung überspannt. Im Rahmen der Erschließung wird diese verkabelt und an die zu errichtende Trafostation östlich der Planstraße F angeschlossen. Dort wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche von ca. 25 m² als Standort für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Auf Grund der Lage und Größe des Plangebiets „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“ wird der Bau einer Transformatorstation (Kompaktstation) erforderlich (Ersatz für Masttrafostation „Waltershof“, Standort: Weg zu Flst.-Nr. 773/2). Es ist vorgesehen, eine Standard-Kompaktstation vom Typ „Betonbau“ (UK 2817) im Rahmen der Erschließung aufzustellen. Das genannte Grundstück wird das E-Werk Mittelbaden hierfür erwerben.

In diesem Zusammenhang meldet das E-Werk Mittelbaden weitere Erschließungskosten für die Verkabelung der dinglich gesicherten 20-kV-Freileitung ab Mast Nr. 16 bis Nr. 14 Kosten in Höhe von 36.500,00 Euro an.

Es ist unbedingt zu beachten, dass die 20-kV-Freileitung erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der neuen Versorgungskabel außer Betrieb gehen und abgebaut werden kann.

Auch eine Freischaltung während der neuen Erschließungsarbeiten ist aus versorgungstechnischen Gründen nicht möglich. Die Erteilung von Baufreigaben ist hierauf abzustimmen.

Die Hausanschlusskabel werden als Ring auf den unbebauten Grundstücken im Zuge der Erschließungsarbeiten durch den Versorgungsträger (E-Werk Mittelbaden) vorverlegt.

In den Bebauungsvorschriften wird allgemein geregelt, dass die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung und Kabelverteilerschänke in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken errichtet werden dürfen.

Die vorhandene Kabeltrasse (20-kV-Kabel), entlang der Bundesstraße bis ins Plangebiet führend, wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil aufgenommen und muss bei der Planung und Ausführung der Arbeiten berücksichtigt werden. Die Trasse ist durch ein Leitungsrecht auf dem Grundstück Flurstück Nr. 773 zu sichern.

II.9.4 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

II.10 **Waldabstand/Waldfläche**

Unmittelbar nördlich bzw. östlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet an. Um den erforderlichen Waldabstand von 30 m einhalten zu können, werden die betroffenen Waldflächen in den Geltungsbereich einbezogen, um so ihre niederwaldartige Bewirtschaftung sicherstellen zu können. Da das Plangebiet an der Gemarkungsgrenze zu Haslach liegt, sind auch Waldflächen des Stadtwalds betroffen. Hier muss entweder durch einen städtebaulichen Vertrag oder durch Kauf der Fläche durch die Gemeinde Mühlenbach eine entsprechende Sicherung erfolgen.

II.11 Landwirtschaft

Verschiedene landwirtschaftliche Tätigkeiten unterliegen aufgrund emissionsrechtlicher Richtlinien und Bestimmungen gewissen Abstandsregelungen zum besiedelten Bereich. Betroffen hiervon ist der Bereich Tierhaltung, Mistlagerung und Mistausbringung (einschließlich Güllewirtschaft), Futterlagerung (Silage), sowie verschiedene Maßnahmen des Pflanzenschutzes. Existierende landwirtschaftliche Betriebe genießen Bestandsschutz, so dass die Abstandsregelungen im Rahmen der Neuplanung berücksichtigt werden müssen.

Im Vorfeld wurde diese Thematik mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, geklärt. Der „Waltershof“ (Bärenbach 8) ist kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr. Die zum Hof gehörenden Flächen (ca. 8 ha Grünland und 25 ha Wald) sind verpachtet. Den „Waltershof“ bewohnt der Eigentümer der Flächen. Dauernde Viehhaltung findet auf dem Hof nicht mehr statt. Der ehemalige Rindviehstall wird jedoch während der Winterzeit von einem Ziegenhalter zur Einstellung von ca. 50 Mutterziegen (rd. 100 Tiere einschließlich der Nachzucht) genutzt. Es ist ein Abstand von 50 m zwischen der Neubebauung und dem Hofgebäude vorgesehen. Hiervon ausgenommen ist der südöstlichste Bauplatz, der allerdings dem „Waltershof“ zugehörig bleiben soll. Dieser Abstand ist ausreichend, um Belästigungen der Bewohner durch Geruchsemissionen des „Waltershofs“ zu vermeiden.

II.12 Kulturdenkmale

Die Fläche grenzt unmittelbar an den im Jahr 1683 errichteten „Waltershof“ an. Die Einbindung dieses bedeutenden Kulturdenkmals in die umgebenden landwirtschaftlichen Freiflächen trägt wesentlich zu seinem Erscheinungsbild und zur Ablesbarkeit des historischen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs von Hof und Kulturlandschaft bei. Deshalb wird ein Abstand zwischen dem Hof und dem Neubaugebiet von ca. 50 m eingehalten. Um die Dominanz des Hofgebäudes auch hinsichtlich seiner Höhenlage nicht zu schwächen, wird die Neubebauung nicht komplett bis zum oberen landwirtschaftlichen Weg hinaufgezogen. Stattdessen bildet die bestehende Abfahrt zum Silo die neue Grenze. In diesem Bereich bietet sich auch die Möglichkeit für die Errichtung z. B. eines Leibgedinghauses. Dieses ist allerdings über das neue Straßensystem erschlossen.

II.13 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

III. Städtebauliche Daten

III.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche		34.045 m ²
Private Grünfläche		1.775 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche und Forstwege		9.595 m ²
Öffentliche Grünfläche		9.405 m ²
inklusive Versickerungsmulde, offenem Graben und Lärmschutzmaßnahmen		
Niederwaldfläche		6.060 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen		25 m ²
Gesamtfläche		<u>60.905 m²</u>

Nettobauland	34.045 m ²
Bruttobauland	60.905 m ²

III.2 Bauliche Nutzung

ca. 50 Eigenheime:	ca. 86 WE
ca. 8 Doppelhaushälften:	ca. 10 WE
Wohneinheiten gesamt:	<u>ca. 96 WE</u>

Einwohner: (ca. 96 WE x 2,5) ca. 240 EW

Nettowohndichte: 70 EW/ha

Bruttowohndichte: 40 EW/ha

IV. Auswirkungen der Planung

IV.1 Folgeeinrichtungen

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets werden keine Folgeeinrichtungen erforderlich.

IV.2 Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca. :

Straßenbau	1.051.000 €
Inklusive Verlegung Busbuchten, Gehwege, Lärmschutz	
Wasserversorgung	321.000 €
Kanalisation	915.000 €
Verlegung der WKK-Leitung	126.000 €
Beleuchtung	75.000 €
Vermessung	80.000 €
Gesamtsumme (brutto)	<u>2.568.000€</u>

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, für Strom- oder Telekommunikationsleitungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für private Regenspeicher enthalten.

IV.3 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung wird nicht erforderlich.

V. Umweltbericht nach § 2a BauGB

V.1 Stellungnahme nach Anlage zu § 2

Das neue BauGB schreibt einen Umweltbericht vor. Anhand des gegebenen Prüfrahmens nach BauGB Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a wird im vorliegenden Verfahren zu den jeweiligen Punkten im folgenden Stellung genommen.

„Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.“

(Abs. 1 a der Anlage zum BauGB)

Siehe hierzu Kap. 1.1 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan sowie diese Begründung zum Bebauungsplan (BÜRO WEISSENRIEDER, Offenburg).

„Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.“

(Abs. 1 b der Anlage zum BauGB)

Die Ziele und Aussagen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans, die ihrerseits die einschlägigen Fachgesetze berücksichtigt haben, sind im Grünordnungsplan in Kap. 1.4.2 und 1.4.3 des Erläuterungsberichts aufgeführt und wurden eingearbeitet.

„Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“

(Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)

Die Bestandsaufnahme für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild ist in Kap. 2 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan dargestellt.

Die im Grünordnungsplan nicht aufgeführten Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter werden im Folgenden erläutert:

Schutzgut Mensch

Über das Planungsgebiet führen Wege zu den oberhalb gelegenen Waldflächen. Die Fläche hat auch aufgrund ihrer landschaftstypischen Struktur eine Bedeutung für die Naherholung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Fläche grenzt unmittelbar an den im Jahr 1683 errichteten „Waltershof“ (Kulturdenkmal) an.

„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.“

(Abs. 2 b der Anlage zum BauGB)

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Mit der Erschließung des Wohngebiets geht ein Stück naturraumtypische Landschaft in Müh-

lenbach verloren. Dies wirkt sich auch auf die Naherholung aus. Die oberhalb gelegenen Waldwege können aber trotzdem weiterhin über die Wohnstraßen im Baugebiet erreicht werden.

Von der B 294 gehen Lärmemissionen für die zukünftigen Bewohner des Gebiets aus. Zur Prüfung der Beeinträchtigungen wurde von der Ingenieurgesellschaft „Gerlinger + Merkle“ ein schalltechnisches Gutachten erstellt und Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte formuliert.

Schutzgut Arten und Lebensräume

s. 2.1 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan

Landschaftsbild

s. Kap. 2.5 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan

Boden, Wasser, Klima

s. Kap. 2.2, 2.3, 2.4 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebäude des „Waltershof“ bildet ein Ensemble mit seinen umliegenden Weideflächen. Mit der Bebauung des Gebiets wird in den räumlichen und funktionalen Zusammenhang von Hof und Kulturlandschaft eingegriffen. Durch die Ausweisung einer Abstandsfläche (private Grünfläche) von 50 m zwischen Hof und Neubaugebiet wird der Eingriff verringert, jedoch nicht vermieden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtbebauung des Gebiets würde eine Stück prägende, naturraumtypische Kulturlandschaft für Mühlenbach erhalten bleiben. Die in Kap. 2.2, 2.4, 2.5 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan dargestellten Eingriffe in Boden, Klima und Landschaftsbild würden vermieden werden. Das Kulturdenkmal „Waltershof“ mit seinen umliegenden landwirtschaftlichen Flächen würde nicht beeinträchtigt werden.

„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.“

(Abs. 2 c der Anlage zum BauGB)

Die Prüfung zur vollständigen Vermeidung des Eingriffs fand im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan) statt. Die Auflagen und Empfehlungen des Landschaftsplans wurden geprüft und eingearbeitet (vgl. auch Kap. 1.4.2 + 1.4.3 im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden geprüft. Sie sind im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan in Kap. 3, 4 aufgeführt. Die vorgeschlagenen Festsetzungen in Kapitel 5 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan sind an dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgerichtet.

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“

(Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

Aus Sicht der Grünordnungsplanung sollte auf Bebauung des steilen Hangbereichs im Osten verzichtet werden. Damit könnten Obstbäume erhalten und Beeinträchtigungen für Landschaftsbild und Klima vermindert werden.

„Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.“

(Abs. 3 a der Anlage zum BauGB)

Die Bewertungsmethodik zur Bestandsbewertung sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in Kap. 1.3 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan dargestellt.

Technische Gutachten:

- Schalltechnischer Bericht zur Lärmeinwirkung (Ingenieurgesellschaft „Gerlinger + Merkle“)
- Baugrunderkundung und geotechnische Beratung (Dr. Ing. Orth GmbH, Karlsruhe)
- Untersuchung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und Einleitungsmenge in den Mühlenbach (BÜRO WEISSENRIEDER, Offenburg)

„Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.“

(Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Die Gemeinde wird die geplanten Maßnahmen wie folgt überwachen:

Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs:

Damit die Festsetzungen eingehalten werden, wird die Gemeinde alle rechtlichen Möglichkeiten (u.a. § 178 BauGB) nutzen.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“

(Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)

Das Plangebiet besteht aus extensiv genutzten Ziegenweiden mit Hochstamm-Obstbäumen. Die Fläche ist im Westen eben und steigt nach Osten hin an. Westlich des Plangebiets grenzen B 294 und der „Mühlenbach“ an.

Mit der geplanten Bebauung des Gebiets „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“ ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Landschaftsbild und Klima, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können. Beim Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften führen insbesondere die Beseitigung von Streuobstbäumen und des Eichen-Hainbuchenwalds zu erheblichen Eingriffen.

Um Eingriffe in wertvolle Wald- und Streuobstbestände zu vermeiden und das Baugebiet besser in die Landschaft einzubinden, sollte aus naturschutzfachlicher Sicht (auch in Hinblick auf das Landschaftsbild) auf die Bebauung des steilen Hangbereichs im Osten verzichtet werden. Dies würde auch eine Minimierung des Eingriffs in das Kleinklima bedeuten.

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Tabelle in Anhang 6 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan aufgeführt. Es werden zusammengefasst folgende **Minimierungs-/ Vermeidungs- und**

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgeschlagen:

- Anlage von zwei öffentlichen Grünflächen mit Baumpflanzungen. Hochstaudensaum entlang des Grabens auf Grünfläche ÖG 1.
- Naturnahe Entwicklung der Grünfläche ÖG 3 (Feuchtfleichen, Gehölzgruppen, Obstbäume, extensive Grünlandnutzung)
- Umwandlung des Fichtenwalds in Niederwald aus Laubgehölzen
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit überwiegend heimischen Sträuchern
- Begrünung der Lärmschutzwand
- Bepflanzung des Grabens parallel zum Lärmschutzwall
- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken
- Einschränkungen für immergrüne Gehölze
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze

Da die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht ausreichen, werden weitere Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans erforderlich (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 6 und Kap. 5.3 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan).

V.2 Beteiligung der Behörden zum Umweltbericht

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt. (§ 4 (1) BauGB)

Der Umweltbericht wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange unter anderem auch den zuständigen Behörden des Landratsamts Ortenaukreis vorgelegt.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Mühlenbach, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

.....
Kerstin Stern, Dipl.-Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Karl Burger
Bürgermeister

Projektplaner:
Christian Pohl, Dipl.-Ing.
Stadtplaner i.P.