



STADT ZELL AM HARMERSBACH Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Ziegelfeld IV" mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht nach § 2a BauGB

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Zell am Harmersbach liegt in einem Seitental des Kinzigtals, dem Harmersbachtal. Die Stadt Offenburg, die sich ca. 25 km nordwestlich von Zell am Harmersbach befindet, hat die Funktion des Mittelzentrums. Zell am Harmersbach dient zusammen mit der Nachbargemeinde Biberach als Unterzentrum. Die im Kinzigtal verlaufende Bundesstraße B 33 bzw. die Schwarzwaldbahn gewährleisten die übergeordnete Anbindung und Vernetzung.

Die Stadt Zell am Harmersbach hat zusammen mit ihren Stadtteilen derzeit ca. 8.000 Einwohner.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Zell am Harmersbach bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Biberach, Nordrach und Oberharmersbach eine Verwaltungsgemeinschaft. Diese wurde im Jahr 1974 gegründet.

Der Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Zell am Harmersbach wurde am 15.05.1999 rechtswirksam. Derzeit läuft das 2. Änderungsverfahren. Dieses soll im Laufe dieses Jahres abgeschlossen werden.

Sowohl bereits in der rechtswirksamen Fassung als auch in dieser Änderung ist der Planbereich östlich der „Ziegelfeldstraße“ als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Fläche westlich wurde im Rahmen der 2. Änderung zunächst als „geplante Mischbaufläche“ aufgenommen. Aufgrund der eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan wurde sie dann als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt.

Da der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung erfolgt, muss der Bebauungsplan „Ziegelfeld IV“ zur Genehmigung vorgelegt werden.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Grundstücke im Neubaugebiet „Ottersgraben“, das in diesem Jahr erschlossen wird, sind weitgehendst verkauft. Um die künftige Nachfrage nach Wohnbauland decken zu können, möchte die Stadt Zell am Harmersbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Neubaugebiet „Ziegelfeld IV“ schaffen.

I.4 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,4 ha liegt am südlichen Ortsrand von Zell am Harmersbach. Das am Hang gelegene Areal wird von Norden und Osten von bestehender Wohnbebauung eingerahmt. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung läuft ein weiteres Bebauungsplanverfahren „Prototyp-Werke“. Darin wird die Fläche westlich dieses Plangebiets überplant. Hier wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende Firma ausgewiesen.

Derzeit wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs landwirtschaftlich, u. a. als Obstbaumwiese bzw. Getreidefeld, genutzt.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse / Liegenschaftskataster

Die Fläche östlich der „Ziegelfeldstraße“ wurde von der Stadt Zell am Harmersbach zur Überplanung erworben. Die Flächen westlich der Straße befinden sich im Eigentum der Kirche bzw. in Privateigentum.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird gemäß der Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Da dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, sind Anlagen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dieses Gebiet kommt aufgrund der randlichen Lage und der Topografie bzw. des mit Gartenbaubetrieben verbundenen Freiflächenbedarfs nicht als Standort für diese Nutzungen in Frage. In den angrenzenden Bebauungsplänen sind diese Nutzungen ebenfalls unzulässig.

Das in einem 1. Entwurf westlich der „Ziegelfeldstraße“ vorgesehene Mischgebiet als Übergang zum eingeschränkten Gewerbegebiet „Prototyp-Werke“ wurde aufgrund der Anregungen des Landratsamts in ein Wohngebiet umgewandelt. Dies wurde im überarbeiteten Lärmgutachten zum Bebauungsplan „Prototyp-Werke“ so berücksichtigt.

Die Bebauung und Erschließung passt sich den vorhandenen topografischen Verhältnissen an. Die Grundzüge aus dem bestehenden Baugebiet „Ziegelfeld“ wurden auch im Plangebiet aufgenommen. Im Vergleich zum Bestand wird jedoch der gestalterische Spielraum im Plangebiet für die künftigen Bauherren erweitert.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind überwiegend Einzelhäuser festgesetzt. Im Gebietsinneren werden in einem kleineren Teilbereich auch Doppelhäuser zugelassen, sofern auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaulast übernommen wird.

Die Lage der Hauptbaukörper wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Innerhalb dieser Bauflächen kann die First- bzw. Hauptgebäuderichtung parallel oder senkrecht zur Fahrbahn gewählt werden. Hauptgebäude mit einem einhüftigen Dach, z. B. einem Pultdach, müssen hangparallel angeordnet werden. Zusammen mit der Regelung der Dachgestaltung soll vermieden werden, dass talseitig zu große Wandhöhen in Erscheinung treten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird geregelt, dass sie nur auf den straßenabgewandten Seiten der Grundstücksflächen zugelassen werden.

Das bedeutet, dass sie nicht näher an die Straße heranrücken dürfen, als die Flucht der im zeichnerischen Teil eingetragenen, straßenzugewandten Baugrenze vorgibt. Für Garagen und Carports wird ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 2,50 m vorgegeben.

Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (WA - 0,35), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Wand- und Firsthöhen in Bezug auf das Straßenniveau geregelt. Es sind zum Großteil im Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Hierbei wird das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Lediglich für drei Grundstücke talseitig der direkten Verlängerung der „Georg-Schmider-Straße“ werden maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Hier entsteht aufgrund der Topografie zusätzlich ein talseitig ausbaubares Untergeschoss.

Um zu große Baumassen am Ortsrand, z. B. in Form von Mehrfamilienhäusern, verhindern zu können, wird die Zahl der Wohnungen beschränkt. In einem Einzelhaus sind maximal 3, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten möglich.

Die Gestaltung der Dachlandschaft von Hauptgebäuden wird breit gefächert. Es werden unter Einhaltung einer Dachneigung von 20 - 45° alle möglichen Dachformen zugelassen. 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.

Zur Eingrünung des Allgemeinen Wohngebiets sind im Südwesten und -osten öffentliche Grünstreifen festgesetzt. Da der Grünstreifen im Südosten bei einer späteren Erweiterung des Baugebiets nach Südosten in den dann zu erstellenden Bebauungsplan einbezogen werden könnte, wurde die Fläche nicht als Ausgleichsfläche mit in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einbezogen. Bauliche Anlagen sind in den Grünstreifen nicht zugelassen.

Nach dem Gestaltungsplan können insgesamt ca. 21 Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften im Wohngebiet erstellt werden.

II.2 Lärmschutz

Durch die Ausweisungen im Bebauungsplan „Prototyp-Werke“ grenzen Gewerbeflächen im Westen an dieses Plangebiet. Aufgrund bestehender und geplanter Wohnbebauung wurde im Zuge des Bebauungsplans „Prototyp-Werke“ ein Gutachten – Betriebslärm-Immissionsschutz vom 20.03.2007, Ingenieurbüro isw, Reute, erstellt.

Darin wurden die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungen für das geplante Gewerbegebiet ermittelt und festgelegt. Somit wurde für die Bauflächen eine Lärmkontingentierung vorgenommen, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet.

Damit wurde bereits im Vorfeld die Ausweisung dieser Wohnbauflächen berücksichtigt.

II.3 Landwirtschaft

Südlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nach Aussagen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, wird hier Viehhaltung betrieben. In Abhängigkeit der Bestandsgröße mit 45 Rindern beträgt der Mindestabstand zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ 55 m. Dieser wird aufgrund einer Entfernung des Plangebiets vom Hof mit ca. 160 m eingehalten.

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

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Plangebiets sind bezüglich mehrerer Schutzgüter erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Teilweise gehen Grünlandflächen verloren, durch die Versiegelung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für Boden und Wasser.

Die Errichtung der Wohngebäude bringt einen erheblichen Eingriff in das bestehende Landschaftsbild mit sich.

Dieser Eingriff wird mit der Ein- und Durchgrünung verringert, jedoch nicht vollständig kompensiert.

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

- Eingrünung des Baugebiets im Westen und Süden mit Streuobstwiesen (A 1 und A 2)
- Pflanzgebote (WA-Fläche), Baumpflanzung im Straßenraum
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo möglich

Der Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden. Es besteht ein zusätzlicher rechnerischer Ausgleichsbedarf von 0,98 ha Fäq außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Streuobstwiesen) außerhalb des Geltungsbereichs werden neben der ökologischen Aufwertung auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds beitragen.

Folgende **Ersatzmaßnahmen** außerhalb des Geltungsbereichs werden diesem Bebauungsplan zugeordnet:

- **Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese (Flst. 844/2)**
Streuobstwiese anlegen: Wiese mit Hochstamm-Obstbäumen bepflanzen (Beschreibung der Maßnahme s. Eingriffs-/Ausgleichsflächenkataster mit Ökokonto / Zell am Harmersbach): **0,18 ha Fäq**
- **Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese (Flst.-Nr. 417)**
Umwandlung von Acker in Streuobstwiese (Beschreibung der Maßnahme s. Eingriffs-/Ausgleichsflächenkataster mit Ökokonto / Zell am Harmersbach): **0,82 ha Fäq**

II.5 Erschließung

Die Weichen für die Erschließung des Plangebiets wurden bereits im bestehenden Baugebiet „Ziegelfeld“ gestellt. Die als Sticherschließungen angelegten Straßen „Ober Ziegelfeld“, „Georg-Schmider-Straße“ und verlängerte „Ziegelfeldstraße“ dienen der Erschließung des Plangebiets. Die „Georg-Schmider-Straße“ wird nach Westen verlängert (Planstraße 1) und mit einem Versprung um eine Baureihe an die „Ziegelfeldstraße“ angebunden.

Diese wird ebenfalls nach Südosten hangaufwärts weitergeführt. An ihrem Ende wird ein Wendehammer ausgebildet, der für 3-achsige Müllsammel-fahrzeuge dimensioniert ist. Längerfristig kann an die „Ziegelfeldstraße“ die Erweiterung des Baugebiets nach Südosten, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist, angebunden werden. Ein Bauplatz im Nordosten des Plangebiets wird über die Wendeanlage der bestehenden Straße „Ober Zie-gelfeld“ erschlossen.

Die „Georg-Schmider-Straße“ weist im Bestand eine Gesamtbreite von 9,60 m auf. Beidseitig der Fahrbahn sind Gehwege ausgebaut worden. Im Plan-gebiet wird jedoch nur noch talseitig ein Gehweg weitergeführt. Die Stra-ßenbreite wird im Bereich eines Versatzes der Fahrbahnachse auf 7 m re-duziert und in dieser Breite bis zum Anschluss an die „Ziegelfeldstraße“ wei-tergeführt. Die „Ziegelfeldstraße“ selbst hat eine Gesamtbreite von 7,70 m mit einem einseitigen Gehweg. Dieser Ausbau wird unverändert im Plange-biet fortgesetzt.

An der Einmündung der Verlängerung der „Georg-Schmider-Straße“ in die „Ziegelfeldstraße“ sind im zeichnerischen Teil die erforderlichen Sichtfelder eingetragen. Diese müssen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen o-der ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freige-halten werden.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs muss je Wohnung ein Stellplatz auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Für Wohnungen ab 80 m² Wohn-fläche (nach DIN 283) sind jedoch zwei Stellplätze nachzuweisen.

Aufgrund der Erfahrungswerte der Stadt Zell am Harmersbach ist trotz guter Anbindung an den ÖPNV und der nahen Lage zum Bahnhof ein höherer Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Zahl an privaten Pkws zu erwarten. Da die Straßenbreiten gegenüber dem Bestand reduziert wer-den, soll verhindert werden, dass der Verkehr durch viele parkende Fahr-zeuge im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigt wird.

II.6 Ver- und Entsorgung

II.6.1 Bestehendes Entwässerungssystem

Die Stadt Zell am Harmersbach wird insgesamt im Trennsystem entwässert.

Das Gebiet zwischen westlicher Bebauung an der „Franz-Disch-Straße“, Firma PROTOTYP und „Ziegelfeld“ ist flächenmäßig im Generalentwässe-rungsplan der Stadt Zell am Harmersbach vom Jahre 1968 enthalten. Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet werden den angrenzenden Schmutz- und Regenwasserkanälen zugeordnet.

Südöstlich der Firma PROTOTYP und des Baugebiets „Ziegelfeld“ befinden sich größere natürliche Einzugsgebiete mit einer Fläche von ca. 31,35 ha, die sich bis zum „Gieseneck“ erstrecken.

Das gesamte Außengebiet teilt sich in 3 Teilgebiete auf.

Das östliche Teilgebiet mit 8,20 ha, oberhalb des „Ziegelfelds“ entwässert in die verlängerte „Franz-Disch-Straße“.

Im mittleren Teilgebiet mit ca. 19,80 ha verläuft ein offenes Grabensystem, das südlich der Firma PROTOTYP an den Regenwasserkanal in der „Franz-Disch-Straße“ angeschlossen ist.

Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich das westliche Teilgebiet mit einer Fläche von ca. 3,35 ha. Dieses Gebiet entwässert ebenfalls in das Kanalnetz der „Franz-Disch-Straße“, läuft jedoch in westlicher Richtung ab.

Die anderen beiden Außengebiete werden in der „Franz-Disch-Straße“ in nordöstlicher Richtung abgeleitet.

In der nach Norden führenden „Franz-Disch-Straße“ sowie in der anschließenden „Bahnhofstraße“ zum Harmersbach hin liegen leistungsfähige Schmutz- und Regenwasserkanäle. Im Zusammenhang mit der Erschließung der Baugebiete „Ziegelfeld I und II“ sowie wegen der großen Außengebiete wurden in der „Franz-Disch-Straße“ neue Regenwasserkanäle DN 900 bis zum Harmersbach verlegt.

Das bestehende Betriebsgebäude bzw. Betriebsgelände der Firma PROTOTYP entwässert zum größten Teil nach Westen und belastet die bestehende Regenwasserkanalisation DN 900 in der „Franz-Disch-Straße“ und „Bahnhofstraße“ nicht.

Von den gesamten Außengebieten ergibt sich bei einem 1-jährlichen Niederschlagsereignis ein Abfluss von ca. $Q_{(1)} = 497$ l/s, bei einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis ein Abfluss von ca. $Q_{(5)} = 847$ l/s und bei einem 10-jährlichen Niederschlagsereignis ein Abfluss von ca. $Q_{(10)} = 998$ l/s, welcher vom Regenwasserkanal DN 900 in der „Franz-Disch-Straße“ und „Bahnhofstraße“ aufgenommen werden muss. Eine hydraulische Nachrechnung der Kanäle in der „Franz-Disch-Straße“ und „Bahnhofstraße“ ergab für die bestehenden Verhältnisse, dass die Kanäle einen 5- bis 10-jährlichen Niederschlagsabfluss bis zum Harmersbach ableiten können. Diese Sicherheit sollte auch bei weiteren Flächenanschlüssen durch geeignete Maßnahmen etwa eingehalten werden.

II.6.2 Gewähltes Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

II.6.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der geplanten Erweiterungen im Baugebiet „Ziegelfeld IV“ wird gesammelt und dem Schmutzwasserkanal in der „Franz-Disch-Straße“ zugeführt.

Das Abwasser wird über weitere Sammler dem Klärwerk des Abwasserzweckverbands „Kinzig- und Harmersbachtal“ in Biberach zugeleitet. Die geringen, zusätzlich anfallenden Abwässer können vom Verbandssammler und der Verbandskläranlage aufgenommen und ordnungsgemäß gereinigt werden.

Durch die Modifizierung der Kläranlage konnte ab 2007 wieder Reserve geschaffen werden.

II.6.2.2 Regenwasser- und Oberflächenentwässerung

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

Das Regen- bzw. Oberflächenwasser muss nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg nach den örtlich gegebenen Möglichkeiten bewirtschaftet werden. Danach ist folgende Reihenfolge der Bewirtschaftungsmöglichkeiten in Wohngebieten vorzusehen:

1. Wenn die Möglichkeit besteht, ist das Niederschlagswasser im Baugebiet in Mulden über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
2. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, müssen die Oberflächenwässer einem Vorfluter zugeführt werden.
3. Dabei ist die Leistungsfähigkeit des Vorfluters nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung – der LfU Baden-Württemberg zu beurteilen. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich.

Diese Vorgehensweise wird bei der Entwässerungskonzeption berücksichtigt.

Versickerungsmöglichkeiten

Entsprechend dem Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind Versickerungsmöglichkeiten auszuschöpfen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein leicht geneigtes Hanggelände, das hauptsächlich als Wiesengelände genutzt wird.

Im Zusammenhang mit den Planungen der Firma PROTOTYP wurde ein geotechnischer Bericht „Erweiterung Süd 04 der Prototyp Werke GmbH in Zell am Harmersbach“ von der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, aufgestellt. Diese Untersuchungen können auch näherungsweise für das Gebiet „Ziegelfeld IV“ angenommen werden.

In diesem Bericht wird angegeben, dass die Deckschichten überwiegend aus schwach bindigen Erdstoffen (feinsandige, schwach tonige Schluffe) schichtenweise mit Tonanteilen bestehen. Je nach Lage im Hang reicht die Deckschicht zwischen ca. 4 m auf der Talseite und 10 m auf der Bergseite unter die Geländeoberfläche.

Diese tonigen Schluffe mit großer Mächtigkeit haben eine schlechte Durchlässigkeit und sind für eine Versickerung ungeeignet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen im Plangebiet ist daher nicht möglich.

Geplante Regenwasser- und Oberflächenwasserableitungen

Um eine naturverträgliche Regenwasserableitung zu gewährleisten, aber auch die bestehenden Regenwasserkanäle in der „Franz-Disch-Straße“ und „Bahnhofstraße“ vor Überlastungen zu schützen, wurde eine Rückhaltung des Oberflächenwassers im Erweiterungsgebiet der Firma PROTOTYP vorgesehen.

Der offene Graben aus dem mittleren Außengebiet mit einer Fläche von 19,80 ha wird am südlichen Rand des Erweiterungsgebiets der Firma PROTOTYP vorbeigeführt und verläuft dann teilweise am Ostrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegelfeld IV“. Zurückgeleitet in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Prototyp-Werke“ wird er wie bisher an den Regenwasserkanal in der „Franz-Disch-Straße“ angeschlossen. Der neue, offene Graben wird in einem 12 m bzw. 8 m breiten Grünstreifen entlang der südlichen bzw. östlichen Grenze des Gewerbegebiets der Firma PROTOTYP bis zur „Franz-Disch-Straße“ geführt.

Um die direkten Regenwasserabflüsse aus dem Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 2,20 ha zu begrenzen, wurde eine Rückhaltemulde für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis mit einem Rückhaltevolumen von V ca. 200 m³ gewählt, wobei der Drosselabfluss aus dem Becken $Q_{dr} = 78$ l/s beträgt. Der Ablauf aus dem Becken wird somit gedrosselt in den Regenwasserkanal in der „Franz-Disch-Straße“ geleitet (siehe Bebauungsplan „Prototyp-Werke“).

Die Stadt Zell am Harmersbach beabsichtigt nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans, die Bauflächen „Ziegelfeld IV“ zu erschließen. Diese Flächen liegen südöstlich des Plangebiets „Prototyp-Werke“ und reichen bis an die Bebauung im „Ober-Ziegelfeld“ bzw. in der „Georg-Schmider-Straße“. Diese Bauflächen werden ebenfalls über die „Franz-Disch-Straße“ entwässert.

Bei den vorgenommenen hydraulischen Berechnungen wurden diese Erweiterungsflächen „Ziegelfeld IV“ berücksichtigt; sie können an den bestehenden Regenwasserkanal in der „Franz-Disch-Straße“ zusätzlich angeschlossen werden. Die bestehenden Kanäle können dann immer noch einen 5- bis 10-jährlichen Niederschlagsabfluss bis zum Harmersbach abführen.

Um diese Sicherheiten aufrecht zu erhalten, werden im neuen zusätzlichen Baugebiet „Ziegelfeld IV“ gedrosselte Regenwasserspeicher auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Durch diese Regenspeicher mit Regenrückhaltung und teilweiser Regenwassernutzung können die Abflussspitzen vermindert werden. Das anfallende Oberflächenwasser kann so gespeichert, genutzt und gedrosselt werden.

Wie schon beschrieben, liegen in der „Franz-Disch-Straße“ leistungsfähige Regenwasserkanäle, die bei der Bahnbrücke in den Harmersbach führen.

Der Harmersbach hat eine Breite von ca. 10 m und stellt deshalb nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser bzw. nach dem Arbeitsblatt M 153 ein großes und leistungsfähiges Gewässer dar. Nach der Arbeitshilfe der LfU für Regenrückhaltungen ist demzufolge für den Vorfluter „Harmersbach“ keine zusätzliche Regenwasserrückhaltung erforderlich.

II.6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser, sowie die Löschwasserversorgung sind über das öffentliche Wasserleitungsnetz der Stadt Zell am Harmersbach gesichert.

II.6.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

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.

II.6.5 Elektrizität

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs die bestehende Trafostation „Georg-Schmider-Straße“ (Flst. Nr. 1440).

Zur Versorgung des Wohngebiets muss das dortige Niederspannungskabelnetz erweitert werden. Eine zusätzliche Transformatorenstation ist nicht erforderlich. Die Stromversorgung erfolgt ab der bestehenden Trafostation. Hierzu werden im Zeitraum der Erschließungsmaßnahme, in Koordination mit den anderen Versorgungsträgern, die erforderlichen Niederspannungskabel verlegt. Im Rahmen der Erschließungsplanung müssen daher in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen werden. Die Hausanschlusskabel werden im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt.

Von Seiten des E-Werks ist im Planungsbereich (außer im nordöstlichen Teilbereich der Straße „Ziegelfeld“) kein Leitungsbestand vorhanden ist. Es sind daher keine frühzeitigen Leitungsumlegungen bzw. Veränderungen notwendig.

II.6.6 Gasversorgung

In der neu geplanten Erschließungsstraße wird eine Gasversorgungsleitung verlegt.

In der Planungsphase ist darauf zu achten, dass für diese Gasleitung eine Verlegungstrasse von ca. 0,80 m Breite / 1,25 m Tiefe mit eingeplant, ggf. zur Verfügung gestellt wird.

Ferner muss das DVGW Regelwerks „GW125 – Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ beachtet werden.

II.6.7 Leitungsrecht

Südlich der Straße „Ziegelfeld“ ist im Bereich der ersten drei Bauplätze entlang der Straße ein Leitungsrecht eingetragen. Hier befinden sich eine bestehende Wasser- und eine Gasleitung sowie ein Telekommunikationskabel. Das Leitungsrecht muss durch Eintrag ins Grundbuch zugunsten der Stadt Zell am Harmersbach sowie der Versorgungsträger gesichert werden.

II.7 **Schichtenwasser/Hangwasser**

Im Zusammenhang mit der Erweiterungsplanung der Firma PROTOTYP wurde ein Geotechnischer Bericht von der Ingenieurgruppe Geotechnik GbR, Kirchzarten, aufgestellt. Näherungsweise können diese Ergebnisse auf das Gebiet „Ziegelfeld IV“ übertragen werden.

Hinsichtlich der Thematik „Grundwasser“ werden darin folgende Aussagen getroffen:

In den Bohrungen wurde sowohl ein zusammenhängender Grundwasserspiegel im Hangschutt der Zwischenschicht als auch Schichtwasserhorizonte in den feinkörnigen Böden der Deckschicht angetroffen. Der ausgespiegelte Grundwasserstand nach Beendigung des Anstiegs durch die Bohrung wurde in Tiefen zwischen 4,20 m und 4,50 m unter OK Gelände im Bereich der Talseite und ca. 7,50 m bis 8,50 m im Bereich der Bergseite angetroffen. Aussagen zu Schwankungshöhen des Grundwassers zwischen Niedrig- und Hochwasser wurden nicht gemacht.

Unabhängig von den großflächigen Grundwasserverhältnissen bestehen oberhalb in den feinkörnigen Böden der Deckschicht nach Lage und Höhe unregelmäßig verteilt einzelne Schichtwasserhorizonte, die beim Anschneiden, z. B. in einer Baugrubenböschung, ausfließen.

Die Grundwasserhorizonte liegen so tief, dass sie von Kellern einer Wohnbebauung nicht angeschnitten werden. Allerdings können Schichtwasserhorizonte angeschnitten werden, von denen Wasser in die Baugrube bzw. in die Umgebung des Kellerbereichs eintreten kann.

Es wird deshalb eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) bei den Gebäuden empfohlen.

Oberhalb des Plangebiets erstreckt sich das Hanggelände nach Süden. Das Hangwasser aus diesem Gebiet ist von den südlich der Erschließung liegenden Grundstücken aufzunehmen und über die Grundstücksentwässerungsanlagen dem öffentlichen Regenwasserkanal in der geplanten Er-

schließungsstraße zuzuführen. Diese, an die Freiflächen anschließenden Grundstückseigentümer haben sich selbst vor eventuell eindringendem Hangwasser zu schützen.

II.8 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

II.9 Folgeeinrichtungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	16.220 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	2.550 m ²
Öffentliche Grünfläche einschl. neuem Graben	5.435 m ²
Gesamtfläche	<u>24.205 m²</u>

Nettobauland WA	16.220 m ²
Bruttobauland WA	24.205 m ²

III.2 Bauliche Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA)

21 Eigenheime:	ca. 40 WE
4 Doppelhaushälften:	ca. 6 WE
Wohneinheiten gesamt:	<u>ca. 46 WE</u>

Einwohner: (ca. 46 WE x 2,5)	ca. 115 EW
Nettowohndichte:	ca. 71 EW/ha
Bruttowohndichte:	ca. 48 EW/ha

IV. Erschließungskosten

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

Straßenbau	360.000 €
Wasserversorgung	73.000 €
Kanalisation	300.000 €
Beleuchtung	23.000 €
Vermessung	32.000 €
Gesamtsumme (brutto)	788.000 €

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, Strom-, Telekommunikations- und Gasleitungen sowie für private Regenspeicher und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist keine gesetzliche Baulandumlegung erforderlich.

VI. Umweltbericht nach § 2a BauGB

VI.1 Stellungnahme nach Anlage zu § 2 BauGB

Nach BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen. Anhand des gegebenen Prüfrahmens nach BauGB Anlage zu § 2 Ab. 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 des geplanten Vorhabens.“

(Abs. 1 a der Anlage zum BauGB)

Siehe hierzu 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 die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.“

(Abs. 1 b der Anlage zum BauGB)

Die Ziele des Regionalplans, Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans, die ihrerseits die einschlägigen Fachgesetze berücksichtigt haben, sind im Grünordnungsplan aufgeführt und wurden bei der Bearbeitung berücksichtigt.

„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 wurde entsprechend der bisher üblichen und nach wie vor geltenden Eingriffs-Ausgleichsregelung durchgeführt. Die im Grünordnungsplan vorab nicht aufgeführten Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter werden im Folgenden erläutert:

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand. Die bisherige Fläche ist Bestandteil der siedlungsnahen Erholungsflächen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind nicht bekannt.

„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

Die siedlungsnaher Erholungsfläche wird kleiner. Außerdem wird sich das Landschaftsbild verändern, was von manchen Erholungssuchenden als Einschränkung der Erholungsqualität empfunden werden wird.

Durch die Ausweisungen im Bebauungsplan „Prototyp-Werke“ grenzen im Westen Gewerbeflächen an. Im Zuge des Bebauungsplans „Prototyp-Werke“ wurde ein Lärmgutachten (ISW 2007) erstellt. Darin wurden die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungen für das geplante Gewerbegebiet ermittelt und festgelegt. Somit wurde für die Bauflächen eine Lärmkontingentierung vorgenommen, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet. Damit wurde bereits im Vorfeld die Ausweisung der Wohnbebauung „Ziegelfeld IV“ berücksichtigt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Elemente für die Tier- und Pflanzenwelt sind Wiesenflächen am Rande des Planungsgebiets, teilweise mit Streuobst-Bäumen. Der Großteil der Fläche wird bisher ackerbaulich genutzt. Mit der Bebauung gehen die Wiesenflächen verloren, der Streuobstbestand bleibt als Grünfläche vorerst erhalten. Durch

entsprechende Festsetzungen und Pflanzgebote wird der ökologische Zustand auf der Fläche teilweise verbessert.

Landschaftsbild

Mit der Bebauung der Fläche wird in das bisher offene Landschaftsbild eingegriffen.

Boden, Wasser, Klima

Eingriffe entstehen bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima. Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt. Dies führt zu Verlust von Retentionsflächen und zur Beseitigung von Boden als Lebensraum. Der Oberflächenabfluss erhöht und beschleunigt sich und die Verdunstungsrate sinkt. Mit einer Ein- und Durchgrünung des Gebiets (Fassaden- und Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen) und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wo möglich (Stellplätze, Zufahrten), können die Beeinträchtigungen verringert werden. Es sind jedoch zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtbebauung würde die aktuelle Nutzung voraussichtlich erhalten bleiben. Denkbar ist auch, dass die Flächen durch Nutzungsaufgabe brach fallen. Beeinträchtigungen durch die großflächige Bodenversiegelung würden ausbleiben. Das Landschaftsbild würde nicht verändert 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 statt. Die Bebauung des Gebiets wurde mit bestimmten Auflagen als „möglich“ eingestuft.

Die Auflagen und Empfehlungen des Landschaftsplans wurden geprüft und eingearbeitet (vgl. entsprechende Kapitel im Grünordnungsplan). Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden geprüft. Sie sind im Grünordnungsplan aufgeführt und in den vorgeschlagenen Festsetzungen in Kapitel 5 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan konkretisiert.

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

(Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

Die städtebauliche Planung wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im Landschaftsplan überprüft und mit den Belangen von Natur- und Umweltschutz abgestimmt.

„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 im GOP dargestellt.

Die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung wurde vom Ingenieurbüro Weissenrieder geprüft.

Vom Ingenieurbüro ISW (Reute 2007) wurde ein Gutachten zu Betriebslärm und Immission für den angrenzenden Bebauungsplan „Prototyp“ erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden berücksichtigt.

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

(Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Die Stadt Zell am Harmersbach wird die geplanten Maßnahmen wie folgt überwachen:

Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs:

Ausgleich auf privaten Flächen

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

Ausgleich auf öffentlichen Flächen

Zur Eingrünung des Gebiets wird eine öffentliche Grünfläche (Obstwiese) ausgewiesen und festgesetzt. Da diese Fläche bei einer späteren Erweiterung in den dann zu erstellenden Bebauungsplan einbezogen wird, wird die Anlage der Fläche nicht bei der Eingriffs-Ausgleichsbewertung berücksichtigt.

Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs:

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in Kap. 5.2 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan aufgeführt. Es handelt sich hierbei um Flächen im Eigentum der Stadt Zell am Harmersbach.

Die Anlage und Entwicklung der Flächen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des derzeit in Arbeit befindlichen „Eingriffs-Ausgleichskonzepts“ der Stadt Zell am Harmersbach.

Art der Dokumentation:

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Umsetzung werden von der Stadt in einem Eingriffs-/Ausgleichsflächenkataster geführt.

Die Stadt wird, soweit erforderlich, externe fachliche Beratung zur Überwachung hinzuziehen.

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

(Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)

Mit der Ausweisung des Wohnbaugebiets „Ziegelfeld IV“ werden mehrere Schutzgüter erheblich beeinträchtigt. Teilweise gehen Grünlandflächen verloren, durch die Versiegelung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für Boden und Wasser. Die Errichtung der Wohngebäude bringt einen Eingriff in das Landschaftsbild mit sich. Dieser Eingriff wird mit der Ein- und Durchgrünung stark verringert, jedoch nicht vollständig kompensiert.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgeschlagen:

- Eingrünung des Baugebiets im Westen und Süden mit Streuobstwiesen (A 1 und A 2)

- Pflanzgebote (WA-Fläche), Baumpflanzung im Straßenraum
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo möglich

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs sind zudem Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 8 und Kap. 5.2 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan).

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Anlage von Streuobstwiesen) werden neben der ökologischen Aufwertung auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds beitragen.

VI.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)

Die Vorgehensweise wird im Zusammenhang mit der Offenlage nach BauGB mit der unteren Natur-schutzbehörde beim Landratsamt abgestimmt.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Zell am Harmersbach, den

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

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

.....
 Hans-Martin Moll
 Bürgermeister