

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET MÜHLEGRÜN" DER  
STADT HASLACH I.K., ORTENAU KREIS  
VOM 13.12.1994 - HS-B806

---

1. **Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die gewerblichen Bauflächen der Stadt Haslach sind ausgeschöpft. Insbesondere stehen der Stadt Haslach selbst keine nennenswerten Flächen zur Neuansiedlung oder auch Verlagerung vorhandener Betriebe zur Verfügung. Da die Flächen des vorliegenden Planbereiches sich weitgehend im Besitz der Stadt Haslach befinden, kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für längere Zeit dem Mangel an Gewerbeflächen abgeholfen werden.

Nach dem Stand vom Februar 1994 liegen der Stadt 6 konkrete Anfragen Haslacher Betriebe für eine Ansiedlung im Planbereich vor.

2. **Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Gebiet liegt im Nordosten der Ortslage von Haslach. Es umfaßt den Bereich nördlich der Schwarzwaldbahn bis zur Gemarkungsgrenze nach Fischerbach bzw. der hier verlaufenden Geländekante zur Kinzigniederung. Im Westen reicht der Planbereich bis an die Kinzigbrücke und schließt Teile des bestehenden Sägewerkes Neumaier mit ein. Im Osten reicht es bis zum Feldweg Lgb.-Nr. 1483, der etwa in Höhe der Ostgrenze der Fa. Ditter in die Alte Hausacher Straße einmündet. Die Abgrenzung nach Norden und Osten berücksichtigt die verschiedenen Trassenvarianten der geplanten Ortsumfahrung von Haslach im Zuge der B 33.

Im Süden reicht der Geltungsbereich bis jeweils an die Alte Hausacher Straße, die Bahnstrecke sowie den Gewerbekanal heran. Südlich der Bahn wird der Geltungsbereich um die Flächen erweitert, die zur Erstellung einer neuen Anbindung an die B33 mit Unterführung der Bahnstrecke benötigt werden. Mit eingeschlossen ist dabei der Bereich der B33, der von Aufweitungen durch Linksabbiegespur u.ä. betroffen wird.

Der Planbereich wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teilbereich befinden sich Bauhoflagerflächen der Stadt Haslach. Ferner liegen große Teile der Holzlagerflächen des Sägewerkes Neumaier im Planbereich. Im Bereich der Bauhoflagerflächen befindet sich ein Lagergebäude, eine Holzlagerhalle im Bereich des Sägewerksflächen, ferner werden dort ein Sägemehlschuppen und eine weitere Holzlagerhalle angeschnitten. Ansonsten ist der Planbereich unbebaut.

An den Planbereich schließen sich im Westen und Süden gewerbliche Flächen an. Nach Norden und Osten hin liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Kinzigwiesen).

### 3. Eingliederung in die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Aufgrund des Verlaufs der Gemarkungsgrenze zu Fischerbach und aufgrund von Vorgesprächen mit Eigentümern, die Grundstücke am östlichen Plangebietsrand besitzen, über eine Einbeziehung deren Flächen in das Plangebiet, wurden Feinkorrekturen in der Abgrenzung des Planbereiches gegenüber dem Stand der Flächennutzungsplanung vorgenommen (Rücknahme im Norden, Erweiterung im Nordosten).

### 4. Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz

#### 4.1 Bestand und Alternativplanungen

Der Bereich ist zur Zeit wie folgt angebunden: im Westen an die K 5356 (Schleifmattstraße) über die Straße am Gewerbekanal, im Osten an die B 33 beim Gasthaus Ochsen durch den höhengleichen Bahnübergang im Zuge der Alten Hausacher Straße. Beide Anbindungen sind im jetzigen Zustand für ein Gewerbegebiet diesen Umfangs verkehrstechnisch unzureichend.

Die Anbindung des Planbereichs über den vorhandenen Bahnübergang wurde verkehrstechnisch überprüft, scheidet jedoch wegen unzureichender Einmündungsverhältnisse im Bereich der B33 aus. Weiterhin wurden verschiedene höhengleiche Anschlußmöglichkeiten untersucht, wegen der hohen Schließzeiten (tagsüber 2-3 Stunden) und der Rückstaugefahr bei Vollbelegung des Gewerbegebietes in die B33 hinein jedoch als nicht vereinbar mit der Gewerbegebietsnutzung und der Verkehrsabwicklung auf der B33 erachtet. Die ausschließliche Anbindung des Gewerbegebietes aus Richtung Westen an die Schleifmattstraße/Kinzigbrücke wurde ebenfalls überprüft. Wegen der beengten Einmündungssituation an der Kinzigbrücke zwischen geplanter Ortsumfahrung im Zuge der B33 und dem Gewerbekanal, die einen LKW-Begegnungsverkehr nur unzureichend zuläßt, und der Fehlorientierung zu den Fahrbeziehungen des Gewerbeverkehrs, ist diese Lösung nur als ergänzende Anbindung, nicht jedoch als alleiniger Anschluß des Gewerbegebietes an das örtliche Erschließungsnetz möglich.

Ein direkter Anschluß an die B 33 mit eingeschränkten Fahrbeziehungen als ergänzende Anbindung wurde von seiten des Regierungspräsidiums und der Straßenbauverwaltung abgelehnt.

Weitere Alternativen für einen Westanschluß einmal entlang der Bahnstrecke bis östlich des Sägewerkes Neumaier und zum anderen im Zuge der vorhandenen Straße am Gewerbekanal mit Querung des Betriebsgeländes der Fa. Neumaier wurden untersucht, wegen des starken Eingriffs in die bestehende Bausubstanz und die vorhandenen Betriebsgelände jedoch ausgeschlossen.

#### 4.2 Gewählte Anbindung

Die äußere Erschließung erfolgt aus Richtung Ortsmitte von der B33 (Schwarzwaldstraße) aus. Hierzu wird westlich vom E-Werk eine neue Straßeneinmündung gebaut. Diese neue Straße unterquert die Bahn und erreicht etwa 110 m nördlich der Bahnstrecke wieder das Geländeniveau. Ab hier erhält sie Erschließungsfunktion.

Die Unterführung ersetzt den alten Bahnübergang im Zuge der Alten Hausacher Straße. Der Südwestabschnitt der Alten Hausacher Straße und ihre Einmündung in die B33 übernimmt nur Anliegerfunktion für die dort vorhandenen Nutzungen.

Zusätzlich wird ein neuer Fuß- und Radweganschluß am Ostrand des E-Werkes zur neuen Unterführung hergestellt. Ergänzend hierzu wird die nördlich der Bahn gelegene Alte Hausacher Straße vom alten Bahnübergang bis zur neuen Unterführung in Form eines Fuß- und Radweges geradlinig fortgesetzt. Schließlich wird dem auf der Alten Hausacher Straße befindlichen landwirtschaftlichen Verkehr dadurch Rechnung getragen, daß ab dem alten Bahnübergang eine Verbindung nach Norden zum inneren Erschließungsring des Gebietes hergestellt wird.

Damit sind alle im Osten und Süden vorhandenen Verkehrsbeziehungen und äußeren Anbindungen abgedeckt.

Zur Verbesserung der Verkehrsbeziehung für Radfahrer und Fußgänger aus Richtung Westen (Altstadt) ist die Fortsetzung des Geh- und Radweges von der Unterführung bis zur neuen Einmündung in die Schwarzwaldstraße vorgesehen.

Die Unterführung wird geradlinig nach Norden bis zum Gebietsrand fortgesetzt. Dort findet sie Anschluß an die nördlich des Sägewerkes Neumaier verlaufende Nordrandstraße, die im Bereich des jetzigen Dammweges bis zur Kinzigbrücke nach Fischerbach geführt wird. Mit dieser Verbindung entsteht eine Ostumfahrung von Haslach, die das östliche Stadtgebiet mit dem Stadtteil Schnellingen und der Gemeinde Fischerbach bzw. der K 5356 verbindet. Für diese Umfahrung wird eine Förderung nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) angestrebt.

Aufgrund der beengten Einmündungsverhältnisse im Bereich des Gewerbekanal/Kinzigbrücke ergibt sich hier für das Gewerbegebiet kein vollwertiger Anschluß. Die Nordrandstraße wird daher auf das übrige Verkehrsaufkommen abgestimmt. Der Straßenquerschnitt ist mit 5,5 m Fahrbahnbreite, 0,5 m Schrammbord und einseitigem Gehweg von 1,5 m Breite vorgesehen.

Um die Trassenführung der geplanten Umgehungsstraße B33 südlich der Kinzig nicht zu gefährden, wird die Inanspruchnahme einer Teilfläche von Lgb.-Nr. 460 (Sägewerk Neumaier), der Abbruch des Sägemehlschuppens und ein Teilabbruch der Holzlagerhalle (Fachwerkbau) notwendig. Mit der gewählten Straßenführung für die Nordrandstraße und die Südanbindung bleibt ein (derzeit vom Straßenbauamt abgelehnter) Anschluß an die Umgehungsstraße im Zuge der B33 grundsätzlich möglich.

## 5. Innere Erschließung

Das innere Straßennetz wird ringförmig ausgebildet. Aufgrund der Grundstücksgrößen und Erschließungstiefen ergibt sich am Nordrand des Plangebietes eine einseitige Erschließung.

Um an die Unterführung möglichst in Geländehöhe anzubinden, ist zwischen Bahn und innerem Straßenring eine Grundstückstiefe Abstand zu halten, so daß sich hieraus die grundsätzliche Anordnung der Straße ergibt.

Der Erschließungsring wird nach Osten hin durch eine Stichstraße ergänzt. Hier liegen Grundstücke, die überwiegend im Privatbesitz verbleiben. Die Straßenlänge ist im Plan so bemessen, daß sie bis an die Pachtfläche des Sägewerks Neumaier heranreicht. Sollte das Sägewerk Neumaier die von der Stadt angepachteten Flächen nicht oder nur teilweise übernehmen, ist eine entsprechende Verlängerung der Stichstraße gegebenenfalls mit spiegelbildlicher Ausbildung der Wendepalte möglich. Im weiteren Verfahren wird dies geprüft.

Weiterhin wird der Erschließungsring nach Osten hin durch eine Stichstraße ergänzt. Diese dient der besseren Grundstücksaufteilung des südöstlichen Planbereiches. Sie mündet in den Wirtschaftsweg am östlichen Plangebietsrand ein und stellt gleichzeitig eine Offenhaltung für eine später mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten hin dar. Im Hinblick auf eine solche spätere Fortführung ist in der Südostkurve des inneren Erschließungsringes eine alternative Anbindung in Form einer Einmündung gestrichelt dargestellt und die hierzu notwendige Fläche als öffentliche Grünfläche gesichert.

Entlang den inneren Erschließungsstraßen wird jeweils einseitig ein Gehweg geführt. Das Wegenetz wird schließlich ergänzt durch zwei Fußwege, die die Innenbereiche von Süd nach Nord durchqueren und die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke angelagerte Muldenversickerung begleiten.

## 6. Oberflächenentwässerung und Durchgrünung

Prägendes Element der Planung ist die Durchgrünung des gesamten Planbereiches in Verbindung mit der Ausbildung von Versickerungsmulden und offenen Gräben zur Oberflächenentwässerung.

Für das anfallende Oberflächenwasser wird - in Abhängigkeit vom potentiellen Eintrag von Verschmutzungen aus unterschiedlichen Nutzungen und Grundstücksbereichen in das Grundwasser - eine gegliederte Entwässerung vorgesehen. Hierbei werden die Dachflächenwässer Versickerungsmulden zugeführt. Diese sind aus betrieblichen und unterhaltungstechnischen Gründen in öffentlichen Grünflächen gelegen und schließen sich an die rückwärtigen Grundstückszonen an. Für die Flächenbereitstellung erfolgte eine überschlägige Dimensionierung, die davon ausgeht, daß die Dachflächen im Durchschnitt des gesamten Gewerbegebietes 50 % der Grundstücksflächen ausmachen und die Muldentiefe 50 bis 70 cm einschließlich eines Freibords von 20 cm beträgt. Die Bodendurchlässigkeit wurde mit Erfahrungswerten angesetzt. Nach Vorliegen der Ergebnisse der mittlerweile durchgeführten Bodenschürfen werden die Berechnungen überprüft. Die Versickerungsmulden werden durch Notüberläufe miteinander verbunden und am Ende der Kette mit einem Notüberlauf zu dem jeweiligen Regenwasserkanal versehen, so daß auch in ungünstigen Situationen (zusetzen oder zufrieren der Reinigungsschicht, höherer Dachflächenanteil, Extremniederschläge o.ä.) eine einwandfreie Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist. Die Flächenbereitstellung für die Muldenversickerung beträgt etwa 6 % der angeschlossenen Gewerbegrundstücksflächen. Für die Bestandsflächen des Sägewerks Neumaier wird dabei kein Ansatz getroffen. Durch die getroffene Verknüpfung zwischen Versickerungsflächen und Randeingrünung ist es möglich, die Mulden aneinandergereiht und schmal mit entsprechender Vorpflanzung anzuordnen oder diese alternativ breiter auszubilden und Grünzüge zwischenzulegen bzw. beide Anordnungsformen miteinander zu kombinieren. Für die im Innern des Straßenringes gelegenen Gewerbegrundstücke ist eine zentrale Versickerungsfläche vorgesehen, die durch einen befahrbaren Fußweg öffentlich zugänglich ist. Fußwegbegleitend ist ein Graben als Notüberlauf vorgesehen, der wiederum an den Graben am Nordrand des Gebietes angeschlossen ist. Zum Anschluß der im östlichen Teil des inneren Ringes gelegenen Grundstücke an diese Versickerungsfläche ist ein weiterer Graben, der der Zuführung des Dachflächenwassers dient, vorgesehen und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Versickerung erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Flächen, lediglich im Bereich zwischen Gewerbekanal und Bahnunterführung wird hiervon abgewichen. Für diese östlich vom Sägewerk Neumaier und südlich von der dortigen Stichstraße gelegene Fläche soll in Absprache mit den beiden Privateigentümern die Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen in Abstimmung mit der späteren Bebauung erfolgen. Hierzu sind in den Vorschriften entsprechende Festsetzungen getroffen. Ziel dieser abweichenden Regelung ist es, das nur hier vorhandene Verladegleis für die anliegenden Grundstücke nutzbar zu erhalten. Die Anlage von Versickerungsmulden innerhalb eines öffentlichen Grünstreifens hätte sich zwangsläufig zwischen Bahn und Gewerbegrundstück schieben müssen. Darüberhinaus wäre die Fläche nur schwer zugänglich gewesen. Beide Gesichtspunkte (Bahnverladung und Zugänglichkeit) führen hier parallel dazu, die Randeingrünung zur Bahn hin lediglich als private Grünfläche auszuweisen.

Zur Aufnahme des Oberflächenwassers der Erschließungsstraßen sowie von nicht stark verschmutzten privaten Hofflächen sind in den Erschließungsstraßen Regenwasserkanäle vorgesehen, in die gleichzeitig die Notüberläufe der Versickerungsfläche einmünden. Die Regenwasserkanäle münden in den am Nordrand des Plangebietes verlaufenden vorhandenen Graben. Das System wird ergänzt um eine Vorhaltefläche für ein späteres Regenklärbecken zwischen Graben und Umfahungstrasse im Zuge der B33. Auf die Ausführung von straßenbegleitenden Gräben anstelle von Regenwasserkanälen wird verzichtet, da durch die notwendige Sohlentiefe ein hoher Flächenaufwand entsteht, der zu Lasten einer Eingrünung des Straßenraumes geht. Wegen möglicher Grundwassergefährdung müssen die Gräben mit bindigem Material abgedichtet sein, so daß diese keinen Beitrag zur Versickerung leisten und ihnen reine Transportfunktion zukommt.

Soweit es betriebliche und Belange des Grundwasserschutzes zulassen, werden für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Oberflächenwasser von stark verschmutzten bzw. gefährdeten privaten Hofflächen wird schließlich gemeinsam mit dem Schmutzwasser in einen vergrößerten Schmutzwasserkanal eingeleitet und dann zur Kläranlage abgeführt. Soweit dieses Schmutz- und Problemwasser aus der angeschlossenen, versiegelten Fläche einen bestimmten Anteil überschreitet, wird den Grundstückseigentümern vorgeschrieben, daß es auf eigener Grundstücksfläche in kleineren Rückhaltebehältern gespeichert und anschließend gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal

eingeleitet werden muß. Dadurch kann der öffentliche Schmutzwasserkanal kleiner dimensioniert werden und das bestehende Pumpwerk wie die weiterführenden Schmutzwasserkanäle weiter benutzt werden. Ergänzend ist vor dem Schmutzwasserpumpwerk ein Staukanal vorgesehen. Das Konzept, private Rückhaltebehälter vorzusehen, vermeidet eine Überdimensionierung der öffentlichen Kanäle.

Die Anordnung der öffentlichen Grünflächen für die Muldenversickerung ist so gewählt, daß sie sich mit den notwendigen Grünflächen zur Randeingrünung des Plangebietes, insbesondere zur freien Feldflur hin, und mit bestehenden Böschungsflächen sowie bestehenden erhaltenswerten Grünbereichen (Alte Hausacher Straße) überlagern, so daß in weiten Strecken für die öffentlichen Grünbereiche eine Doppelfunktion sowohl für die Entwässerung wie für die Eingrünung entsteht. Weiterer wesentlicher Gesichtspunkt für die Anordnung der Grünbereiche ist die Gliederung der Bauflächen und deren Durchgrünung. Ziel ist es, das Grün so zu strukturieren, daß möglichst zusammenhängende Grünbereiche entstehen, die von der Bebauung nicht erdrückt werden und die Bebauung rasterartig durchziehen. Mit dieser Grünstruktur wird nicht nur die Randeinbindung gegenüber der freien Landschaft sichergestellt, sondern auch der von den umliegenden Wohngebieten wie den Hangzonen beidseits der Kinzigau gegebenen Aufsicht auf das Plangebiet soweit als möglich Rechnung getragen.

Diesem Ziel dient insbesondere die Ausweisung eines öffentlichen Grünstreifens entlang den Erschließungsstraßen mit ergänzender Festsetzung einer alleeartigen Bepflanzung, teils auf öffentlichen, teils auf privaten Grundstücksflächen. Die öffentliche Grünfläche übernimmt dabei auch Sichtschutzfunktion gegenüber Hof-, Lager- und Stellplatzflächen und erlaubt eine Ansiedlung optisch weniger gut einzubindender Gewerbebetriebe.

Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung, die erhebliche Größe dieses 10 ha umfassenden Erweiterungsbereiches und die exponierte Lage am Ortsrand sowie die Einsehbarkeit aus den umliegenden Hangbereichen, ist die umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes mit einem Flächenanteil von ca. 18 % an der Bruttobaufläche erforderlich. Mit den vorstehend beschriebenen Maßnahmen und Flächenbereitstellungen werden gleichzeitig die im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen zu treffenden Maßnahmen im Planbereich vorgesehen.

## 7. Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Beim Maß der Nutzung wird von einer maximalen Dreigeschossigkeit der Gebäude ausgegangen. Im Hinblick auf die Einbindung in die Landschaft werden Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Ferner werden die Abmessungen der einzelnen Baukörper begrenzt. Unter Berücksichtigung des hohen öffentlichen Grünflächenanteils und den Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit der Oberflächenbefestigungen wird die Grundflächenzahl mit 0,7 festgesetzt, die zulässige Grundflächenzahl für alle baulichen Anlagen einschließlich Stellplätzen und Zufahrten (§ 19 (4) BauNVO) beträgt dann 0,8. Insgesamt bleiben damit einschließlich der Grünfläche mindestens 1/3 des Bruttobaulandes unversiegelt.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über Kabel. Die bestehenden Freileitungen werden durch im Straßenraum verlegte Kabel ersetzt. Das im Bereich des Sägewerks Neumaier gelegene 20 kV-Kabel soll direkt vom Wendehammer in den später nur noch internen Erschließungsweg geführt werden, so daß eine Diagonalquerung von Lgb.-Nr. 1561 nach Möglichkeit entfällt.

Die den Westbereich des Plangebietes diagonal querende 5-kV Freileitung (von Werk I nach Schnellingen) soll nach den vorliegenden Planungen 1995 entfernt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß des Kanalnetzes im Bereich des Bahnüberganges Alte Hausacher Straße. Der bestehende Kanal endet südlich der Bahn, so daß die Bahnstrecke unterquert werden muß. Das am Gewerbekanal vorhandene Pumpwerk wird mitbenutzt. Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers wurde bereits unter Ziffer 6 näher dargestellt.

Für die Wasserversorgung ist durch das gewählte Erschließungsnetz die Ausbildung einer Ringleitung problemlos möglich. Die Anbindung erfolgt im Zuge der neuen Bahnunterführung. Um eine diagonale Querung der Gewerbegebietsfläche beim jetzigen Bauhof zu vermeiden, muß die Anschlußleitung für die Wasserversorgung "Kleine Kinzig" ab dem Nordrand des Plangebiets in die neuen Erschließungsstraßen verlegt werden. Weiterhin ist die Anschlußleitung von der neuen Bahnunterführung betroffen. Die im Gebiet vorhandenen beiden Brunnen sind für die Trinkwasserversorgung aufgegeben. Die entsprechenden Verbindungsleitungen sind daher ohne Belang.

## 9. Grünordnung und Bewertung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

### 9.1 Charakterisierung des Landschaftsraumes

Das Gebiet ist naturräumlicher Bestandteil des Unteren Urgesteinsschwarzwaldes, Untereinheit: breite Schwarzwaldtalsohlen.

#### Kennzeichen:

- mäßig-warmes bis warmes Klima, geringe-starke Kaltluftgefährdung,
- ebene Schwemmebene (Aue/Niederung),
- überschwemmungsgefährdete, mittel-tiefgründige Böden mit mittlerer-großer natürlicher Nährkraft, frisch-feucht, neutral-sauer,
- mittlere-gute Eignung für Ackerbau, Grünland und Obstbau.  
(Ökologische Standorteignungskarte für den Landbau in B.-W., 1990)

### 9.2 Überörtliche/Örtliche Planungen und Festsetzungen

- Biotop- und Artenschutz

Es liegen im Planungsraum keine amtlichen Erhebungen vor.

- Oberflächengewässer

Im Norden grenzt ein Vorrangbereich für Überschwemmungen (Kinzig) an das Planungsgebiet.

(RVSO, Regionalplan Südlicher Oberrhein, Satzungsbeschuß, 1994)

- Vorgaben der Raumplanung

Östlich der Gemarkungsgrenze zu Fischerbach ist eine Grünzäsur festgelegt.

(RVSO, Regionalplan Südlicher Oberrhein, Satzungsbeschuß, 1994)

### 9.3 Örtliche Bestandsanalyse

Die örtliche Bestandserhebung erfolgte im September 1994. Das Gebiet liegt in einem relativ intensiv genutzten, durch kleinere Obstbaumparzellen, Baumreihen und gärtnerisch genutzten Bereiche gegliederten Teil der Kinzig-Niederung. Im Süden wird es durch eine landschaftlich markante Obstbaumallee und die Bahntrasse und im Westen durch ein Sägewerk begrenzt.

Im Norden und Osten grenzt es an die freie Landschaft.

Von der in der Eingriffsbewertung berücksichtigten Nutzung (ohne Sägewerk und versiegelte Flächen/Wirtschaftswege) entfallen von 9,153 ha auf

- Wirtschaftswiesen/Grünland, Obstwiesen: 7,78 ha (davon 4,75 ha aufgefüllt),
- Ackerflächen 0,557 ha,
- Weidenanpflanzungen, Beerenobst, Gärten 0,334 ha,
- Spalierobst 0,289 ha,
- Hochstaudenfluren 0,13 ha,
- Deponien 0,053 ha und
- Uferbewuchs 0,01 ha.

Landschaftsprägende Gehölze sind vor allem in den Randzonen des Gebietes anzutreffen, da das Gelände größtenteils aufgefüllt wurde.

Liste des vorhandenen Baumbestandes

Bereich (vgl. Bestandsplan)	Anzahl	Baum-Art/Größe/Zustand	zu erhalten
1	10	Zwetschgen/D=20-25/8x(1-2), 2x(3)	--
2	2	Kirschen/D=40/1x(2) 1x(3)	1
3	5	Apfel-Halbstämme/D=15-20/(1)	5
4	1	Kirsche/D=30-35/(1-2)	1
	3	Zwetschgen/D=15-20/(3)	--
5	3	Zwetschgen/D=20-25/2x(2), 1x(3)	2
6	1	Kirsche/D=30/(2)	--
7	2	Apfel/D=20/(2-3)	--
8	16	Apfel-Halbstämme/D=15-20/(1)	4
9	15	Zwetschgen/D=15-20/14x(2), 1x(3)	--
10	1	Nuß/D=35/(1-2)	1
11	2	Kirschen/D=40/(1-2)	2
12	4	Apfel/D=25/(1)	4
	11	Apfel/D=10-15/(1)	11
13	2	Birnen/D=30/(1)	2

Größe / Stammdurchmesser (cm), Zustand: (1) = gut, (2) = mittel, (3) = schlecht

Vom gegenüberliegenden Schwarzwaldrand betrachtet bildet der Bereich eine typische, relativ extensiv genutzte Aue-Tallandschaft.

Die südlich gelegene Birnbaumallee ist ortsbildprägend, während das Sägewerk in weiten Teilen keine Einbindung aufweist.

#### 9.4 Eingriffsbewertung nach § 8a BNatSchG

Nach § 8 a BNatSch-Gesetz ist die Eingriffsregelung auch auf Bauleitpläne anzuwenden, wenn aufgrund ihrer Aufstellung mit Eingriffen in Natur und Landschaft gerechnet werden muß.

Nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gemäß NatSchG ist bei den planerischen Überlegungen hinsichtlich aller Belange des Naturhaushaltes darauf zu achten, daß die Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden.

Vermeidbare Beeinträchtigungen müssen unterlassen werden. Verbleibende, zu erwartende Beeinträchtigungen sind zu ermitteln. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu untersuchen, ob die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert werden können.

Nicht vermeidbare verbleibende Eingriffe sind im Rahmen der technischen und städtebaulichen Möglichkeiten auszugleichen.

Ein Eingriff ist nach § 8 a Abs. 2, Satz 4 BNatSchG ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu rückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Zugehörig zur Satzung vom  
13. Dez. 94

Offenburg, den 15. MRZ. 1995  
Landratsamt Ortenaukreis



Der Ausgleich sollte möglichst in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes an Ort und Stelle nicht zu beeinträchtigen.

(Wirtschaftsministerium B.-W., Broschüre "Das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz")

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff nach § 8 a BNatSch-Gesetz dar, da Flächenversiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme Veränderungen der Gestalt und Nutzung bringen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

#### 9.4.1 Eingriffe bezüglich Bodenpotential

Da die Eingriffe bezüglich Bodenschutzfunktionen neben denen in Biotope flächenmäßig berechnet wurden und verschiedene Bodenfunktionen betroffen sind, werden die Auswirkungen auf den Boden gem. Bodenschutzgesetz nachfolgend näher erläutert.

##### Bewertung der Bodenfunktionen

Nach Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 1) ist Boden als Naturkörper an sich und als Lebensgrundlage für den Menschen in seinen folgenden Funktionen zu erhalten und vor Belastungen zu schützen:

- a - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- b - Standort für Kulturpflanzen
- c - Standort für die natürliche Vegetation  
(Lebensraum für Bodenorganismen)
- d - Filter und Puffer für Schadstoffe
- e - landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die Bewertung der Bodenfunktionen wurde im wesentlichen auf der Grundlage der "Reichsbodenschätzung" durchgeführt. Ergänzend wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- Geologische Karte M: 1 : 25.000,
- topographische Karte M: 1 : 25.000,
- Luftbilder M: 1 : 5.000,
- vorliegendes Gutachten "Fachliche Stellungnahme 9404236" vom 26.08.1994.

##### a) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (vgl. Karte 1)

Böden nehmen Niederschläge auf, sie verzögern und reduzieren den Wasserabfluß. Damit vermindern sie den Direktabfluß und tragen zur Grundwasserneubildung bei.

Zur Erfüllung dieser Funktion kommt den Aueböden besondere Bedeutung zu. Der größte Teil des Untersuchungsgebietes hat eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

b) Standort für Kulturpflanzen (vgl. Karte 2)

Der "Standort für Kulturpflanzen" beschreibt das Leistungsvermögen des Bodens aufgrund seiner natürlichen Eigenschaften Biomasse zu erzeugen und die ständige Wiederholbarkeit dieses Vorgangs zu gewährleisten. Im Untersuchungsgebiet handelt es sich um die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit des Bodens, die außerhalb des aufgefüllten Bereiches überwiegend als hoch einzustufen ist (gute Grünlandstandorte).

c) Standort für die natürliche Vegetation  
(Biotopentwicklungspotential, vgl. Karte 3)

Das Leitungsvermögen des Bodens als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für die natürliche Vegetation wird durch das Biotopentwicklungspotential beschrieben.

Damit wird die Funktion des Bodens zur Erhaltung von Artenreichtum und Genreserven sowie die potentielle Entwicklungsmöglichkeit eines Standorts zu einem wertvollen Lebensraum für Tier- und Pflanzengesellschaften erfaßt. Hohe Bedeutung haben Böden mit extremen Standortbedingungen, da sie in der Regel wenig verbreitet sind und eine artreiche Flora und Fauna hervorbringen können.

Dies sind im Untersuchungsgebiet die mageren Sandböden im Nord-Westen und Osten.

d) Filter und Puffer für Schadstoffe / Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag (vgl. Karte 4/5)

Böden besitzen die Fähigkeit suspendierte Schmutz- und Schadstoffpartikel mechanisch zu filtern, sowie gelöste Stoffe aus der Bodenlösung durch Adsorption oder chemische Fällung weitgehend zu immobilisieren. Sie wirken somit als Reinigungssystem im Stoffhaushalt der Natur.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Verschmutzung steht in direktem Zusammenhang zu dem Filter- und Puffervermögen des Bodens. Bei durchlässigen Böden mit geringem Ton- und Humusanteil ist das Grundwasser stärker gefährdet als bei ton- und humusreichen Böden.

Die Böden im Untersuchungsgebiet haben ein mittleres bis geringes Filter- und Puffervermögen. Aus diesem Grund und wegen dem relativ hoch anstehenden Grundwasser ist die Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag ins Grundwasser mittel bis hoch, im Osten in einem kleinen Bereich sogar sehr hoch.

e) Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Nach den vorliegenden Grundlagen haben die Böden im Untersuchungsgebiet keine besondere Bedeutung als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Im ANHANG 1 - 6 ist die Bewertung der Bodenpotentiale sowie des Biotoppotentials in Karten dargestellt.

9.4.2 Zusammenfassung der Eingriffs-Bewertung / Eingriffsbilanz  
Flächen, die von Eingriffen betroffen sind:

- Verlust landwirtschaftlicher Vorrangflur 3,86 ha
- Verlust der Bodenfunktionen und  
Minderung der Grundwasserneubildung  
durch Versiegelung 4,32 ha
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna 9,15 ha  
(davon mit mittlerer und hoher Bedeutung 3,16 ha).

Nicht flächenmäßig zu erfassen sind folgende Eingriffe:

- Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe in Bereichen mit hohem Grundwasserstand
- Kleinklimaverschlechterung durch die Entstehung von sog. Stadtklimaeffekten
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung der Kinzig-Überschwemmungsflächen.

Durch umfangreiche Maßnahmen, wie Dachbegrünungen, Anlage von Versickerungsmulden für das Dachwasser, Erhalt von Einzelbäumen und Anlage von Biotopen (v.a. in den Randbereichen zur offenen Landschaft) sowie weitere Durchgrünungsmaßnahmen wurde angestrebt, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereiches rechnerisch nicht vollständig kompensiert werden, es verbleiben ca. 0,18 ha Flächen (ca. 4,5% der Eingriffsflächen).

Aufgrund von Toleranzen in der Berechnungsgenauigkeit sowie einer geringen, aber doch vorhandenen Biotopfunktion des festgesetzten Grüns auf Privatgrundstücken wird diese Differenz als nicht erheblich angesehen.

Nachfolgend werden die Eingriffe den entsprechenden Maßnahmen in einer Tabelle gegenübergestellt.

Bewertung der Potentiale Bedeutung / Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen	Eingriffe	Erheblichkeit des Eingriffes	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen
<b>Boden</b> (gemäß Bodenschutzgesetz)			Der Verlust von Boden ist grundsätzlich nur durch Entsiegelung bisher versiegelter Flächen ausgleichbar.
<u>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</u> (vgl. Karte 1) s. Grundwasser			
<u>Standort für Kulturpflanzen</u> (vgl. Karte 2) Östl., nord-westl., südl. Gebiet: gute Wiesenstandorte (Vorrangflur I), südwestl. Gebiet: mittlere Ackerstandorte (Vorrangflur II), Auffüllung: vermutl. mäßiger Grünlandstandort.	Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen: ca. 3,86 ha  ca. 0,57 ha  (ca. 5,01 ha)	<b>hoch</b>  <b>mittel</b>  <b>gering</b>	<u>Ausgleich</u> nicht möglich (s.o.)
<u>Standort für natürliche Vegetation</u> (vgl. Karte 3) (Biotopentwicklungspotential) Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flur, aber sandige Böden mit z.T. hohem Entwicklungspotential im Osten und Nordwesten.	Verlust von Flächen mit hoher Bedeutung durch Versiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme ca. 0,96 ha	<b>hoch</b>	<u>Ausgleich:</u> in Zusammenhang mit der Anlage und Aufwertung von Biotopen (s.u.)
<u>Filter und Puffer für Schadstoffe</u> (vgl. Karte 4) - Bodenarten: Sand und lehmiger Sand - Zustandsstufen: 4, II - Entstehung: Alluvium - Filter- und Pufferwirkung: mittel - gering	Flächenverlust: ca. 4,32 ha	<b>gering</b>  - <b>mittel</b>	<u>Minimierungsmaßnahme:</u> in Zusammenhang mit Maßnahmen zum Grundwasserschutz (s.u.)
<u>Landschaftsgeschichtliche Urkunde:</u> keine Bedeutung			

Bewertung der Potentiale Bedeutung / Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen	Eingriffe	Erheblichkeit des Eingriffes	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen
<p><b>Grundwasser</b></p> <p><u>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Bedeutung für die Grundwasserneubildung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenbedeckung: 88 % Grünland/Spalierobst, 11 % Acker/Beerenobst, 1 % Deponien</li> <li>- Hangneigung: eben</li> <li>- nutzbare Feldkapazität: mittel-gering</li> </ul> <p>Bedeutung: mittel-hoch</p>	<p>Verlust der Funktionen durch hohe Versiegelung mit möglichen Folgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>- Absinken des Grundwasserstandes</li> <li>- Belastung der Vorfluter</li> <li>- Erhöhung der Hochwassergefahr</li> <li>- Verringerung der Grundwasserneubildung</li> </ul> <p>Voraussichtl. maximale Gesamtversiegelung: ca. 4,32 ha</p>	<p><b>mittel</b> - <b>hoch</b></p>	<p><u>Ausgleich / Minimierung des Eingriffes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung des Versiegelungsgrades,</li> <li>- Festsetzung des offen zu haltenden/zu begrünenden Grundstücksanteils (mindestens 20 %), zusätzlich je je 500 qm Grundstück 1 Baum,</li> <li>- Festlegung wasserdurchlässiger Beläge für Kfz-Stellplätze und Lagerflächen soweit sinnvoll,</li> <li>- flächensparende Bauweise,</li> <li>- Minimierung von Erschließungsbreiten.</li> </ul> <p>- Rückhaltung anfallenden Regenwassers durch Dachbegrünung (Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 15 °):</p> <p>"Langzeitmessungen an Extensivbegrünungen mit Vegetationsschichtdicken zwischen 2-16 cm über insgesamt drei Jahre ... ergaben je nach Witterung eine schwankende Regenwasserrückhaltung, die im Mittel ... bei 70 % liegt. Die Schwankungsbreite der Wasserrückhaltung kann zwischen einzelnen Jahren und innerhalb eines Jahres erheblich sein. liegt ... bei günstigen Witterungsverhältnissen im Sommerhalbjahr zwischen 70 und 100 %, und beträgt im Winterhalbjahr mit Vegetationsruhe und niedrigen Temperaturen etwa 40 bis 50 %." (Liesecke)</p> <p>Begrünte Dächer können also eine beachtliche Menge an Regenwasser zurückhalten. (Die Aufnahmekapazität eines Gründaches reicht jedoch nicht zu einer sicheren Alternative für entwässerungstechnische Anlagen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollständige Versickerung des anfallenden Dachwassers über offen geführte, landschaftsgerecht gestaltete Mulden und Gräben.</li> <li>- Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers durch schil bepflanzte Gräben.</li> </ul>

**Bewertung der Potentiale**  
Bedeutung / Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen

Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Schadstoffeintrag (vgl. Karte 5)

- mittlere-geringe Pufferwirkung der Deckschichten
- Mächtigkeit der Deckschichten: ca. 0,9 m
- Grundwasserflurabstand: 2-3 m im Osten 0,8 bis über 2 m
- z.T. Böden, die natürlicherweise überflutet werden

Flächen mit:

sehr hoher Empfindlichkeit: 0,12 ha  
hoher Empfindlichkeit: 4,34 ha  
mittlerer Empfindlichkeit: 5,29 ha

**Oberflächengewässer**

Überschwemmungsflächen der Kinzig

Bereiche mit hoher Bedeutung

Das Gebiet grenzt an einen im Regionalplan

Südlicher Oberrhein ausgewiesenen Vorrangbereich für Überschwemmungen an.

(Regionalverband Südlicher Oberrhein, Satzungsbeschluss zum Regionalplan, 1994)

**Zusammenfassende Gegenüberstellung / Übersicht BILANZ zu Biotopen** →

**Eingriffe**

**Erheblichkeit des Eingriffes**

**Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen**  
**Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen**

Eingriffsminimierung:

- Verwendung grundwasserunschädlicher Baustoffe (Anstriche, Dichtungen, Isoliermittel).
- Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Deckschichten sollte die Lagerung, Verarbeitung und Produktion grundwassergefährdender Stoffe untersagt werden.

s.hoch  
hoch  
mittel

Der Eingriff kann -soweit als technisch möglich- reduziert werden.

hoch

Minimierung von Eingriffen durch entsprechende Auflagen für die Bebauung und Auffüllung des Geländes.

Verlust von	ha		Ausgleich durch Neuanlage von		
	ha	ha	ha	ha	
Biotopen mit hoher Bedeutung (Ufergehölze am Gewerbekanal) Faktor 1,5	0,01	0,015	- höherwertigen Biotopbereichen am Nord- und Ostrand des Gebietes Faktor 1,5	2,013	3,02
Biotopen mit mittlerer Bedeutung (Wiesen, Hochst., Gehölzfl., Sukzession) Faktor 0,8	3,158	2,5264	- sonstigen Biotop-Flächen (isolierte Bereiche) Faktor 1,0	0,784	0,784
Biotopen mit geringer Bedeutung (Auffüllflächen, Acker, Spalierobst...) Faktor 0,3	5,981	1,7943	- Dachgrün (70% der Flachdächer, ca. 30% von 3,65 ha, zuzügl. 0,0523 ha. sonst. Flächen) Faktor 0,3	1,147	0,3441
Summen	9,149	4,3357	Summen	3,944	4,1476

**Bewertung der Potentiale**

Bedeutung / Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen

**Eingriffe**

Erheblichkeit  
des Eingriffes

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen  
Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

**Biotope**

gut ausgeprägte Ufergehölze am Mühlkanal

Weiden, Erlen, Eschen

Bestand: ca. 100 qm

Bedeutung: hoch

Gehölz- und Baumgruppen

Gehölzbestände am Bahndamm/  
Sukzessionsfläche (alter Garten) mit Gehölzen  
und Brombeergestrüpp

- wichtiger Vogellebensraum

Bestand: ca. 1.544 qm

Bedeutung: mittel

Obstbäume, vorw. Zwetschgen u. Apfelbäume

- typisches Element der Kulturlandschaft

Verlust durch Überbauung oder sonstige Flächen-  
inanspruchnahme

Keine Eingriffe, da außerhalb der bebaubaren  
Grundstücksflächen und Verkehrsflächen.

Verlust durch Überbauung oder sonstige Flächen-  
inanspruchnahme/ Teilerhalt möglich

**hoch**

Ausgleichsmaßnahme für Ufergehölze:  
Schaffung ständig feuchter Standorte im Zusammenhang  
mit den Versickerungsmulden zur Ausbildung von für die  
Aue typischen Vegetationsformen wie Weidengebüsche,  
Hochstaudenfluren, Röhricht.

**mittel**

Eingriffsvermeidung:  
Erhalt der Gehölze am Bahndamm, Erhalt der Sukzessions-  
fläche

Eingriffsvermeidung:

Erhaltung der Einzelbäume (vgl. Tabelle und Festsetzungen)

Ausgleichsmaßnahme:

**hoch**

Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der

**hoch**

öffentl. Grünflächen am Gebietsrand

**mittel**

Zu pflanzende Bäume: 83 Stck.

**mittel**

(38 Stck. mit mittl. Bedeutung: x 2)

**gering**

(7 Stck. mit geringer Bedeutung: x 1)

**gering**

bei Erhalt von 33 Bäumen.

**gering**

Stck.	St.-Durchm. (cm)	Zustand	Bedeutung	Erhalt/Stck.
1	größer 40	mittel	hoch	1
5	20 - 40	gut	hoch	5
11	20 - 40	mittel	mittel	1
49	kleiner 20	gut	mittel	21
5	kleiner 20	mittel	gering	5
4	kleiner 20	schlecht	gering	---
3	20 - 40	schlecht	gering	---
78				33

Wiesen

- typischer Biotop der Niederungslandschaft  
- Lebensraum für Insekten und Vogelarten der  
offenen Feldflur

Bestand: 30.285 qm

Bedeutung: mittel

Verlust durch Überbauung oder sonstige Flächen-  
inanspruchnahme

**mittel**

Ausgleichsmaßnahme:

Entwicklung von Biotopen in den am Nord- und Ostrand  
des Gebietes gelegenen öffentl Grünflächen/Versickerungs-  
mulden, Extensivierung bestehender Obstwiesen.

Bewertung der Potentiale Bedeutung / Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen	Eingriffe	Erheblichkeit des Eingriffes	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen
<b>Böschungen mit nitrophilen Hochstaudenfluren</b> - strukturreicher Biotop - z.T. von Neophyten durchsetzt Bestand: ca.: 1.304 qm <u>Bedeutung: mittel</u>	Verlust durch Überbauung oder sonstige Flächeninanspruchnahme	mittel	<u>Ausgleichsmaßnahme:</u> Entwicklung standortgerechter Hochstaudenfluren in räumlichem Zusammenhang (innerhalb öffentlicher Grünfläche, Versickerungsmulden)
<b>Aufgefüllter Bereich/Grünland</b> Bestand: 47.470 qm <u>Bedeutung: gering</u>	Verlust durch Überbauung oder sonstige Flächeninanspruchnahme	gering	<u>Ausgleichsmaßnahme:</u> Entwicklung extensiver Wiesen in den für öffentliches Grün / Versickerungsmulden vorgesehenen Flächen.
<b>Äcker</b> Bestand: ca. 5.570 qm <u>Bedeutung: gering</u>	Verlust durch Überbauung oder sonstige Flächeninanspruchnahme	gering	<u>Ausgleichsfläche:</u> In den anzulegenden Biotopflächen der Bereiche A - E (vgl. Bebauungsvorschriften, Zeichnerischer Teil und Übersicht zur Eingriffsbilanz) enthalten.
<b>Spalierobst</b> Bestand: ca. 2.900 qm <u>Bedeutung: gering</u>	Verlust durch Überbauung oder sonstige Flächeninanspruchnahme	gering	<u>Ausgleichsfläche:</u> In den anzulegenden Biotopflächen der Bereiche A - E (vgl. Bebauungsvorschriften, Zeichnerischer Teil und Übersicht zur Eingriffsbilanz) enthalten.
<b>Flächen mit Beerenobst, Weidenpflanzungen, Gärten</b> Bestand: ca, 3.350 qm <u>Bedeutung: gering</u>	Verlust durch Überbauung oder sonstige Flächeninanspruchnahme	gering	<u>Ausgleichsfläche:</u> In den anzulegenden Biotopflächen der Bereiche A - E (vgl. Bebauungsvorschriften, Zeichnerischer Teil und Übersicht zur Eingriffsbilanz) enthalten.
<b>Bodendeponien</b> kurzfristig angelegte Deponien mit Spontanvegetation Bestand: ca, 533 qm <u>Bedeutung: gering</u>	Verlust durch Überbauung oder sonstige Flächeninanspruchnahme	gering	<u>Ausgleichsfläche:</u> In den anzulegenden Biotopflächen der Bereiche A - E (vgl. Bebauungsvorschriften, Zeichnerischer Teil und Übersicht zur Eingriffsbilanz) enthalten.

Bewertung der Potentiale Bedeutung / Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen	Eingriffe	Erheblichkeit des Eingriffes	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen
<p><u>Klima</u></p> <p>Für den Untersuchungsraum liegen keine örtlichen Daten vor. Die noch unversiegelten Bereiche der Kinzig-Aue sind als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete</p>	<p>Entstehung sog. Stadtklimaeffekte durch hohe Versiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Temperaturerhöhung</li> <li>- Verringerung der Verdunstung</li> <li>- Verringerung der Luftfeuchte, etc.</li> </ul> <p>Verstärkung des Belastungsklimas durch o.g. Effekte</p>	mittel	<p><u>Eingriffsminimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet</li> <li>- Dachbegrünung</li> <li>- Fassadenbegrünung</li> <li>- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger, heller Beläge</li> <li>- Überstellung der Verkehrsflächen mit großkronigen Schattenbäumen</li> </ul>
<p><u>Landschaftsbild</u></p> <p>Typische Kulturlandschaft der Kinzig-Aue mit prägenden Elementen: Gräben, Wiesen, Weidengebüsch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wechselfeuchte Gräben als ehemals wichtige Leitlinien dieser Landschaft</li> <li>- beeinträchtigt durch z.T. intensive landwirtschaftliche Nutzungen (Äcker, Spalierobst) und durch das vorhandene Sägewerk, das nicht eingebunden ist.</li> <li>- gut einsehbare, ebene Landschaft</li> <li>- Ortsrandsituation</li> </ul> <p><u>Empfindlichkeit: mittel</u></p>	<p>Beeinträchtigung durch Versiegelung; Überformung der Landschaft mit großdimensionierten Gebäuden, Grundstücken, etc.</p>	hoch	<p><u>Eingriffsminimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausreichende Einbindung des Gebietes, v.a. am Nordrand,</li> <li>- Entwicklung weicher Übergänge in die Landschaft,</li> <li>- Sicherung eines Mindestmaßes innerer Durchgrünung durch Dach-, Fassaden- und Parzelleneingrünung,</li> <li>- Pflanzung eines hohen Anteils von Großbäumen entlang von Erschließungsstraßen und auf Privatgrundstücken zur Herstellung der Maßstäblichkeit.</li> </ul> <p>Der Eingriff ist durch o.g. Maßnahmen minimier- und ausgleichbar.</p>

## 9.5 Gesamtkonzept Grünordnung, Zusammenfassung und Hinweise

Zielsetzung ist vor allem, die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe so gering wie möglich zu halten, verbleibende innerhalb des Gebietes auszugleichen.

Dies wird für den Bereich Boden/Grundwasser durch zahlreiche Vorgaben und Festsetzungen wie Regenwasserversickerung, Wahl der Oberflächenbeläge, Minimierung der Erschließungsbreiten und Dachbegrünung ermöglicht und verbindlich festgelegt.

Eingriffe in bestehende Biotope sollen durch Erhaltungsmaßnahmen reduziert sowie durch Anlage qualitativ hochwertiger Biotopzonen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

In erster Linie sollen für den Naturraum typische Lebensräume, die eine räumlich wirksame Funktion als Linienbiotop (i.S. einer Biotopvernetzung) aufweisen, hergestellt werden. Für die Anlage dieser Biotope ist eine enge Abstimmung mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung (Mulden!) erforderlich.

Es wird daher empfohlen, einen detaillierten Gestaltungs- und Pflegeplan für die neu anzulegenden Biotope aufzustellen, da die innerhalb der Festsetzungen/Zeichnerischem Teil dargelegten Maßnahmen nur grobe Anhaltspunkte geben können.

Für Pflanzflächen und sonstige Vegetationsflächen im Bereich von Auffüllungen muß gem. DIN 18915, Teil 2, ein fachgerechter Bodenaustausch vorgenommen werden.

Entsprechende Regelungen sollten innerhalb der Ausschreibung zu den Landschaftsbauarbeiten getroffen werden.

Während der Baumaßnahmen ist der zu erhaltende Baumbestand gem. DIN 18920 ausreichend zu schützen.

Beeinträchtigungen des sehr empfindlichen Landschaftsbildes sollen durch umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadengrün, großkronige Bäume, etc.) innerhalb des Gebietes sowie eine breit angelegte Eingrünung an den Randzonen (v.a. Nord- und Ostrand zur Landschaft) kompensiert werden.

Beeinträchtigungen des Lokalklimas (zusätzliche Versiegelung) sollen durch Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet kompensiert werden.

Hier kommt vor allem großkronigen Bäumen und der flächenmäßig relevanten Dachbegrünung eine entscheidende Rolle zu.

## 10. Private Altablagerungen

Im Rahmen umfangreicher Recherchen durch Gutachterbüros und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg für die "Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde festgestellt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlegrün" zwei private Altablagerungen liegen (Schreiben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg vom 13.12.1994).

Die Flächen sind entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand im Zeichnerischen Teil umgrenzt. Es handelt sich dabei um ein Auffüllgelände des Sägewerkes Neumaier (im Zeichnerischen Teil mit der Ziffer 00085 benannt), das soweit bekannt bis zum Jahre 1969 mit Bauschutt, Aushub und privatem Haus- und Sperrmüll verfüllt wurde.

Weiterhin handelt es sich um ein Anfüllgelände des ehemaligen Hammerwerkes (mit Ziffer 00091 benannt), das soweit bekannt, von Ende de 19. Jahrhunderts bis 1925/30 mit metallhaltiger Schlacke verfüllt wurde.

Nach Einschätzung der Fachbehörde liegt ein geringes Gefährdungspotential vor, das aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erfordert. Bei Erdbewegungen im fraglichen Bereich sind jedoch nähere Untersuchungen notwendig.

## 11. Flächengliederung

Gewerbegebiet	9,10 ha = 65,0 %
Verkehrsflächen	2,05 ha = 14,6 %
Öffentliche Grünflächen	2,48 ha = 17,7 %
private Grünflächen	0,37 ha = 2,6 %
-----	
Gesamt	14,00 ha

## 12. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt in etwa noch folgende Kosten:

### Innere Erschließung und Grün

- Kanalisation im Trennsystem 635 m x 1500.-DM/lfm	ca. DM	960.000.-
- Ergänzender Schmutzwasserkanal 370 m x 700.- DM/lfm	ca. DM	260.000.-
- Ergänzender Regenwasserkanal 120 m x 800.- DM/lfm	ca. DM	100.000.-
- Wasserversorgung 950 m x 500.- DM/lfm	ca. DM	480.000.-
- Erschließungsstraßen 8,5 m breit 950 m x 1500.- DM/lfm	ca. DM	1.430.000.-
- Fußweg 2 m breit ca. 240 m x 350.- DM/lfm	ca. DM	120.000.-
- Wirtschaftsweg 3 m breit ca. 70 m x 600.- DM/lfm	ca. DM	40.000.-
- Beleuchtung ca. 30 Leuchten x 3.000.- DM/Stck	ca. DM	90.000.-
- Einzelbäume ca. 300 Stck x 400.- DM/Stck	ca. DM	120.000.-
- Grünflächen einschließlich Muldenversickerung ca. 25.800 qm x 30.- DM/qm	ca. DM	780.000.-
		-----
	ca. DM	4.380.000.-
- Nebenkosten für Planung, Vermessung etc. ca. 7 %	ca. DM	310.000.-
		-----
Summe	ca. DM	4.690.000.-

### Äußere Erschließung

- Anbindung zur Kinzigbrücke Anteil der Stadt bei geschätzten Gesamtkosten von DM 2.400.000.-	ca. DM	360.000.-
- Bahnunterführung Anteil der Stadt bei geschätzten Gesamtkosten von DM 9.300.000.-	ca. DM	1.700.000.-
		-----
<b>Gesamtkosten ohne Grunderwerb</b>	ca. DM	6.750.000.-

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Stadt Haslach erhoben bzw. im Rahmen des Verkaufs gemeindeeigener Grundstücksflächen mit in den Kaufpreis eingerechnet. Die Gesamterschließung ist in Abschnitten geplant, die von der Gemeinde dabei zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan aufgenommen.

## 12. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung

Freiburg, den 13.12.1994

Haslach, den 13. Dez. 1994

Stadt Haslach i. K.

.....  
Die Planer

.....  
Bürgermeister Winkler



STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG  
Brenner - Dietrich - Schoettle  
Freie Architekten, Diplomingenieure  
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

DIPL.ING. H.R.DIETRICH  
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt  
Carl-Mez-Str. 71, 79114 Freiburg

Zugehörig zur Satzung vom  
13. Dez. 94

Offenburg, den 15. MRZ. 1995  
Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*

13. Dez. 1994  
Stadthaus  
Offenburg



1000000000

