



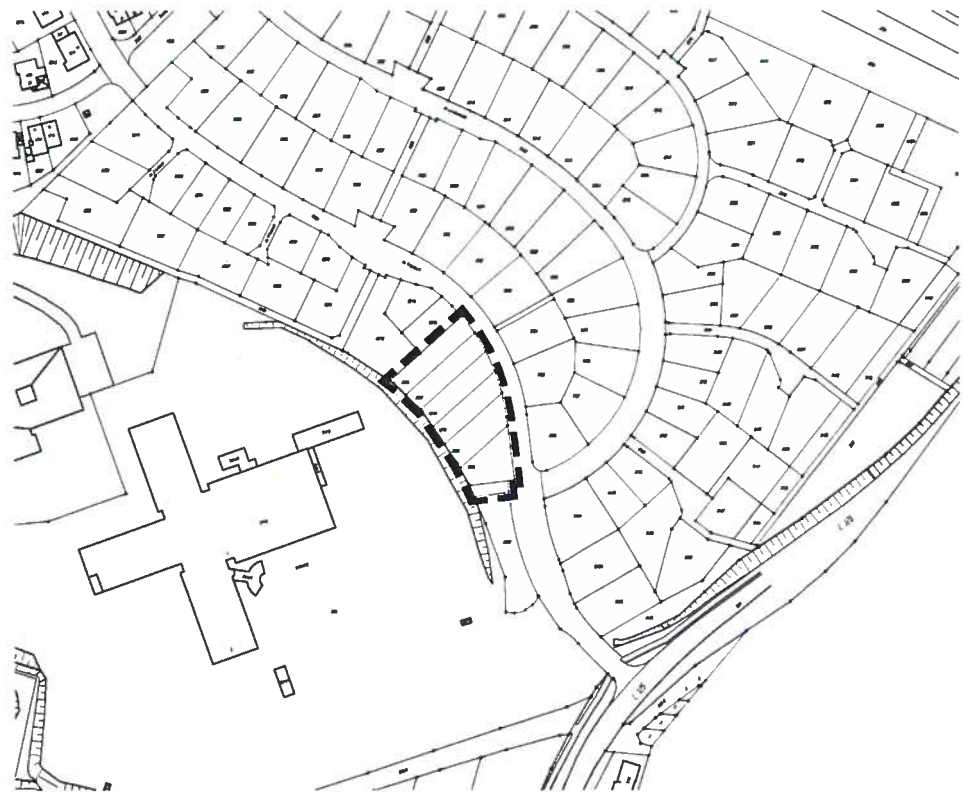
Stadt Müllheim

2. Bebauungsplanänderung „Erlenbuck II“

Stand: 23.03.2010

Fassung: Satzung

gem. §10 (1) BauGB



Inhalt:
Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

S A T Z U N G

Der Stadt Müllheim im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erlenbuck II“

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am 23.03.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erlenbuck II“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Erlenbuck II“ der Stadt Müllheim in der Fassung der 1. Änderung Abschnitt 1 vom 12.03.2008 (Satzung). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) vom 23.03.2011.

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 23.03.2011

- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 10296 bis 10301 und 10302 (Teil) geändert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich in Teilen geändert bzw. ergänzt.

Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Erlenbuck II“ in der Fassung der letzten Änderung, werden unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus
 - a) den geänderten textlichen Festsetzungen vom 23.03.2011
 - b) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt) M 1:1000 vom 23.03.2011
2. Beigefügt ist die Begründung vom 23.03.2011

§ 4

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Erlenbuck II“ der Stadt Müllheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Erlenbuck II“ überlagerte Teilbereich (Deckblatt) des Bebauungsplans „Erlenbuck II“ der Stadt Müllheim in der Fassung der 1. Änderung Abschnitt 1 vom 12.03.2008 (Satzung) außer Kraft.

Stadt Müllheim, den 23. März 2011


Der Bürgermeister



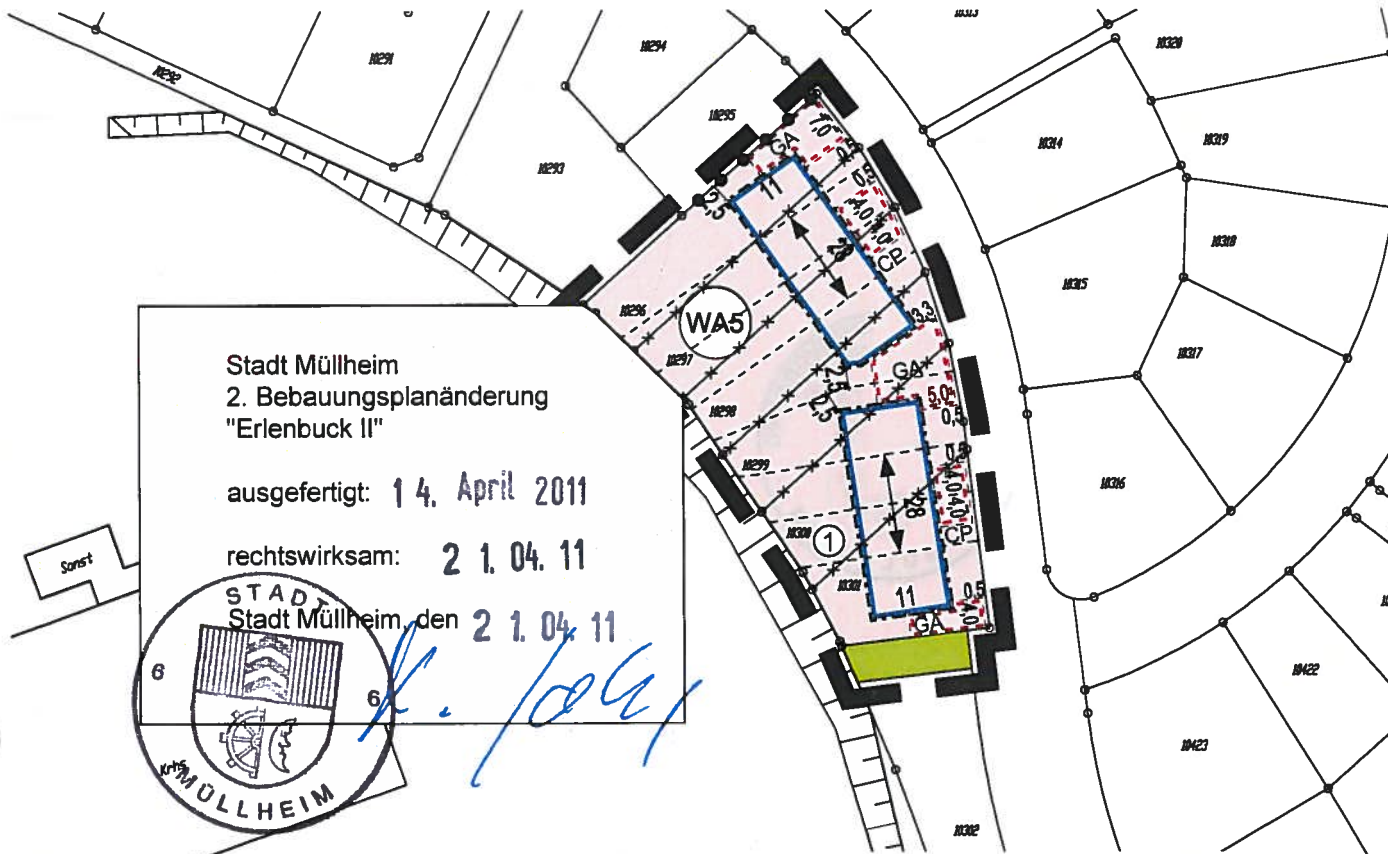
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.
(Ausgefertigt Müllheim, den 14.04.2011)


Dr. Lohs, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 21.04.2011.

Müllheim, den 21.04.2011
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler





Stadt Müllheim
 2. Bebauungsplanänderung
 "Erlenbuck II"

ausgefertigt: 14. April 2011
 rechtswirksam: 21.04.11

STADT Müllheim, den 21.04.11

WA5	II
Siehe Festsetzung GRZ 0,4	-
38° - 45°	

Zeichenerklärung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Hausgruppen zulässig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Flächen für Carports und Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
 GA: Garage CP: Carport

① GRZ 0,45

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

aufzuhebende Flurstücksgrenze

Stadt Müllheim 2. Bebauungsplanänderung "Erlenbuck II"



Plandatum: 23.03.2011
 Bearbeiter: Schill/Schopf
 Projekt-Nr: S-10-059

M. 1 / 1000
 Im A4-Format

fsp.stadtplanung



Fahle Stadtplaner Partnerschaft
 Schwabenring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Stadt Müllheim

2. Bebauungsplanänderung „Erlenbuck II“

Bebauungsvorschriften

Stand: 23.03.2011

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt geändert. Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich vollständig übernommen.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO) *wird geändert*

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, eingeschränkt auf nur „Hausgruppen“.

1.3.4 Traufhöhe: *wird geändert*

Als maximale Traufhöhe für Hauptgebäude wird festgesetzt:

Maximale Sockelhöhe zuzüglich 5,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden (II)

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.3.5 Firsthöhe: *wird geändert*

Als maximale Firsthöhe gemessen zwischen O.K. Rohfußboden Dachgeschoss und dem Schnittpunkt UK Sparren im First wird festgesetzt:

Bei zweigeschossigen Gebäuden (Dachneigung 38° - 45°): 4,50 m

1.8 Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) *wird geändert*

Bei Hausgruppen ist pro Gebäudeeinheit maximal 1 Wohneinheit zulässig.

1.9 Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) *wird eingefügt*

Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Zonen (CP) zulässig.

Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.10 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) *wird eingefügt*

Bei dem mit der Nr. 1 gekennzeichneten Hausgruppenmittelhaus wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,45 festgesetzt.

2 HINWEISE

2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitungen nebst Hausanschlüssen sind im Änderungsbereich verlegt und auf den Grundstücken bereitgestellt. Diese Anschlüsse sind zu verwenden. Der entsprechende Wasserversorgungsantrag ist darauf abzustimmen.

Sollten Änderungen an den Anschlüssen notwendig werden (z. B. zusätzliche oder entfallende Hausanschlüsse), so gilt die Kostenregelung entsprechend der AVB-Wasser bzw. die Rumpfsatzung der Stadt Müllheim. Nicht benötigte Hausanschlüsse sind aus hygienischen Gründen auf Kosten des Investors zu beseitigen.

Der Bauherr ist dazu angehalten, die erforderlichen Absprachen rechtzeitig mit den Stadtwerken Müllheim zu führen.

2.2 Energiedienst Netze

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten.

Das Plangebiet ist bereits elektrisch erschlossen. Sollten aufgrund der geänderten Bauweise nicht alle Hausanschlüsse benötigt werden, müssen diese zurückgebaut werden. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Ansprechpartner ist der zuständige Projektbetreuer Tel.-Nr. 0 76 23 / 92 - 61 35.

2.3 Kabel BW

Die Versorgung des Baugebiets mit Breitbandkabel ist abgeschlossen. Jeder Bauplatz kann mit einem eigenen Übergabepunkt versorgt werden.

2.4 Deutsche Telekom

Im genannten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planbereiches erforderlich.

Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh als möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 100365, 79122 Freiburg.

Stadt Müllheim, den 23. März 2011


Der Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761 36875-0, www.fsp-stadtplanung.de


Der Planverfasser



Stadt Müllheim

2. Bebauungsplanänderung
„Erlenbuck II“

Begründung

Stand: 23.03.2011

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Erlenbuck II“ wurde am 20.07.2005 als Satzung beschlossen und trat am 02.09.2005 in Kraft. Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken.

Das Wohngebiet liegt im Nordosten von Müllheim und bildet zusammen mit dem Gebiet „Erlenbuck“ den aktuellen Siedlungsrand in diesem Bereich.

Ein großer Teil der Baugrundstücke im 1. Teilabschnitt sind bereits bebaut. Für die Grundstücke Flst. Nrn. 10296 bis 10301 sowie einen Teil des Flst. Nr. 10302 (private Grünfläche) hat sich nun ein Investor gefunden, der diese mit zwei Hausgruppen mit je vier Einheiten bebauen möchte.

Eine derartige Bebauung wird insbesondere unter städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, an diesem Standort als angemessen betrachtet.

Da im bestehenden Bebauungsplan „Erlenbuck II“ nur eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern möglich ist, wird es nun notwendig diesen Bebauungsplan im Bereich der o.g. Grundstücke entsprechend zu ändern, wobei die Art (Allgemeines Wohngebiet) beibehalten wird und sich das Maß der baulichen Nutzung insbesondere an der nordwestlich angrenzenden Bebauung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erlenbuck II“ orientiert.

Die Vorentwurfsplanung wurde sowohl dem Hauptausschuss, dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, sowie dem Gemeinderat in der Sitzung am 12.05.2010 vorgestellt und in dieser Form grundsätzlich befürwortet.

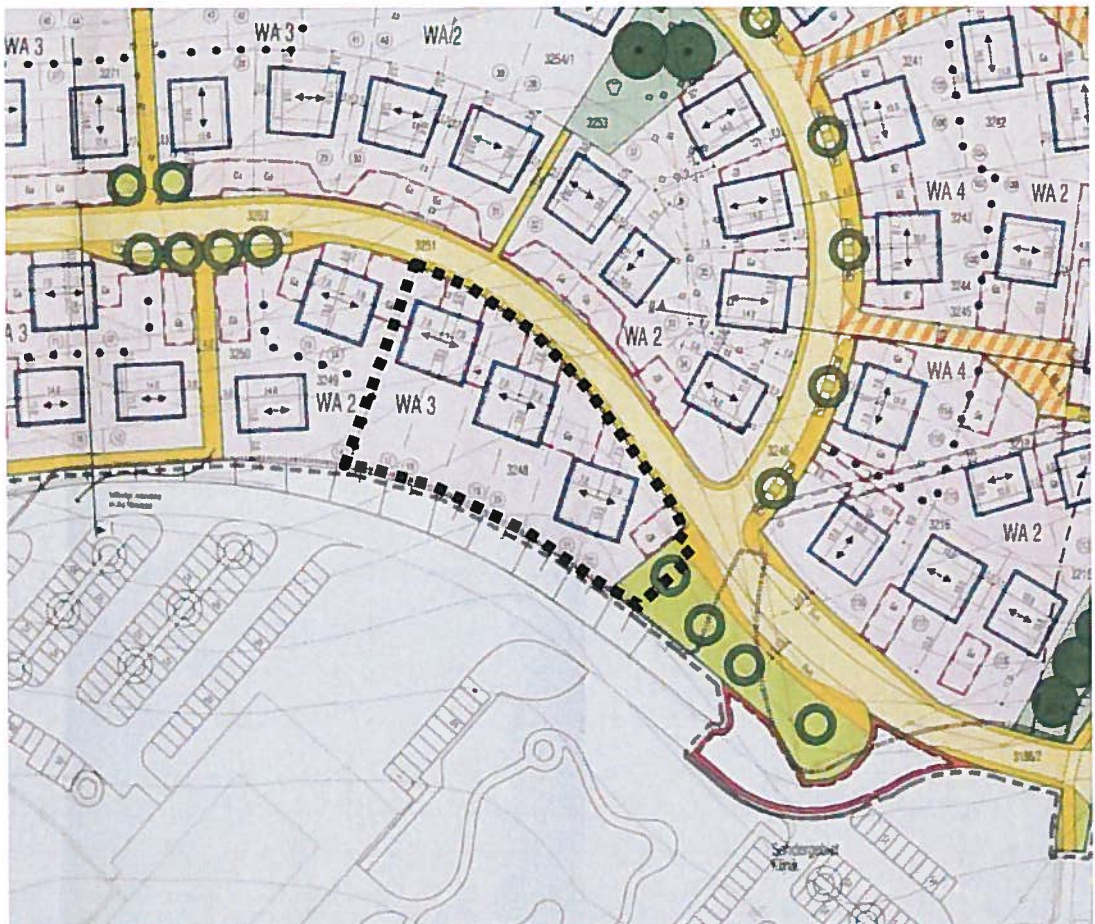
Da im vorliegenden Fall die Voraussetzungen erfüllt sind, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Erlenbuck II“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). In diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen und den betroffenen Bürgern und Bürgerinnen, sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.1 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 10296 bis 10301 sowie einen Teil des Flst. Nr. 10302 im süd

lichen Teil des Bebauungsplangebiets „Erlenbuck II“ (siehe Planausschnitt). Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) zu entnehmen.

Bestehender Bebauungsplan „Erlenbuck II“ (Ausschnitt) mit dem makierten Änderungsbereich. (Die 1. Bebauungsplanänderung bezog sich lediglich auf die Änderung der Sockelhöhenfestsetzungen.)



2 VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zur Gesetzesnovelle sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung solche Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen ebenso innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Das beschleunigte Verfahren kann ohne weitere Untersuchung angewendet werden bei Bebauungsplänen, die eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt im Änderungsbereich ca. 915 m². Diese liegt somit weit unterhalb der in § 13a BauGB Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwelle von 20.000 m².

Da es im vorliegenden Fall ein Wohngebiet in einem Teilbereich nachverdichtet werden soll, wird im vorliegenden beschleunigten Verfahren, wie vom Gesetzgeber gewünscht, dem Bedarf an Wohnraum im Innenbereich auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in angemessener Weise Rechnung getragen.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 ist, dass mit dem Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Beide Voraussetzungen sind gegeben.

Da alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sind, wird auf das frühzeitige Teilnahmeverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

2.2 Verfahrensdaten

23.06.2010	Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans „Erlenbuck II“ im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 10296 bis 10301 sowie einen Teil des Flst. Nr. 10302 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB und Einleitung des weiteren Verfahrens.
27.12.2010 bis 28.01.2011	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
Schreiben vom 08.12.2010	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
23.03.2011	Der Gemeinderat der Stadt Müllheim behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Erlenbuck II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan mit dem Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Änderung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht tangiert, so dass diese aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt ist.

4 INHALTE DER PLANUNG

Durch die Bebauungsplanänderung wird der zeichnerische Teil und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erlenbuck II“ tangiert. Während die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich in einigen Ziffern ent-

sprechend geändert und ergänzt werden, werden die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich vollständig übernommen.

Gemäß dem vorliegenden Konzept sollen für den Änderungsbereich nur Hausgruppen zulässig sein. Aus diesem Grund wird Ziffer 1.2 (Bauweise) der planungsrechtlichen Festsetzung dahingehend geändert, dass bei einer offenen Bauweise nur Hausgruppen zulässig sind. Diese Bauform wird an diesem Standort auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als angemessen betrachtet.

Da für Hausgruppen im Verhältnis zur Grundstücksgröße eine höhere Gebäudeausnutzung erforderlich wird, soll nun für den Änderungsbereich anstatt einer eingeschossigen Bebauung mit einer Traufhöhe incl. Sockel von 4,50 m nun eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe incl. Sockel auf 5,50 m ermöglicht werden.

Entsprechend den Vorgaben des hochbaulichen Entwurfs wird Firsthöhe auf 4,50 m festgesetzt. Diese wird wie bisher gemessen ab OK Rohfußboden Dachgeschoss und dem Schnittpunkt Unterkante Sparren im First. Dadurch entsteht eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m, die somit 0,5 m unter der bisher möglichen Höhe für diesen Bereich liegt. Somit bleibt eine harmonische und höhenmäßige Einbindung in Bezug auf die bauliche Umgebung gewährleistet. Entsprechend werden die Ziffern 1.3.4 (Traufhöhe) und 1.3.5 (Firsthöhe) der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich geändert.

Analog diesen Änderungen wird für den Deckblattbereich ein neuer Gebietstyp (WA5) mit entsprechender Nutzungskennziffern festgesetzt.

Carports sollen im Änderungsbereich grundsätzlich zulässig sein. Dies vor dem Hintergrund, dass bei den geplanten Reihenhausmittelhäusern die Stellplätze zwischen Gebäude und Erschließungsstraße untergebracht werden müssen und sich Carports hierfür sehr gut eignen, da sie nicht so massiv wie Garagen in Erscheinung treten und direkt eingefahren werden können. Hierfür werden entsprechende Zonen entlang der Erschließungsstraße festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet werden dadurch nicht erwartet.

Für den Änderungsbereich (bisher WA 3, künftig WA 5) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Da diese Grundflächenzahl bei dem mit der Nr. 1 gekennzeichneten Hausgruppenmittelhaus im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße nicht eingehalten werden kann, darf in diesem Fall die Grundflächenzahl auf max. 0,45 erhöht werden.

Um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleineren Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze im Änderungsbereich unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Hausgruppen auf maximal 1 Wohneinheit je Hausgruppeneinheit beschränkt.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

5 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

6 UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG

6.1 Allgemein

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher ebenfalls nicht notwendig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.2 Bestandssituation und Umweltauswirkungen

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und ist derzeit mit einer Ruderalvegetation bestanden.

Schutzgut Boden

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes findet eine geringfügige Mehrversiegelung statt, so dass ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden/Wasser stattfindet. Diese Nachverdichtung im Innenbereich, auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ist zu befürworten, da Freiflächen im Außenbereich sinnvoll geschont werden können.

Wasser

Durch die geringfügige Mehrversiegelung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser in Speicherzisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung benutzt werden kann und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Biotopstrukturen vorhanden, so dass durch die Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten ist.

Schutzgut Klima/Luft

Da es sich um einen bereits bestehenden Wohngebiet handelt, und für den Änderungsbereich bereits ein Baurecht für insgesamt drei Doppelhäuser besteht, sind durch die Änderung keine negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Lage innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes, werden durch die Änderung keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung erwartet.

Schutzgut Mensch

Durch die umgebenden Straßen und Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen im Änderungsbereich zu erwarten.

Im übrigen wird durch die Änderung zusätzlich Wohnraum geschaffen, welcher sich in positivem Sinne auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

7 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist über die bestehende Straße gesichert und erfolgt direkt von Osten.

8 FOLGEWIRKUNGEN

Folgewirkungen sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich der 2. Änderung, 2. Abschnitt	ca. 2.149 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2.069 m ²
Private Grünfläche	ca. 80 m ²

Stadt Müllheim, den 23. März 2011


Der Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabenterrace 12, 79098 Freiburg
Fon 0751/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Müllheim, den 14.04.2011


Dr. Lohs, Bürgermeister

Stadt Müllheim 1. Bebauungsplanänderung 2. Abschnitt „Erlenbuck II“

Stand: 12.05.2010
Fassung: Satzung



Inhalt:
Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

SATZUNG DER STADT MÜLLHEIM über

die 1. Bebauungsplanänderung, 2. Teilabschnitt „Erlenbuck II“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am 12.05.2010 die 1. Bebauungsplanänderung, 2. Teilabschnitt „Erlenbuck II“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung, 2. Teilabschnitt ist der Bebauungsplan „Erlenbuck II“ der Stadt Müllheim vom 20.07.2005 (Satzung). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Übersichtsplan) vom 12.05.2010

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 12.05.2010 werden die textlichen Festsetzungen in einer Ziffer geändert. Zusätzlich wird ein Übersichtsplan mit den festgesetzten Sockelhöhen als Bestandteil der Änderung beigefügt.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen und alle örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Erlenbuck II“ in der Fassung der letzten Änderung, werden unverändert übernommen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus
 - a) den geänderten textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.05.2010
 - b) dem zusätzlichen Übersichtsplan mit den festgesetzten Sockelhöhen vom 12.05.2010
2. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 12.05.2010

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung, 2. Teilabschnitt des Bebauungsplans „Erlenbuck II“ der Stadt Müllheim tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Müllheim, den 12.05.10


Der Bürgermeister



Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.


Ausgefertigt, Müllheim, den 20.05.2010
Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 27.05.2010.

79379 Müllheim, den 28.05.2010
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler





Stadt Müllheim

1. Bebauungsplanänderung "Erlenbuck II" (2. Abschnitt)

Übersichtsplan

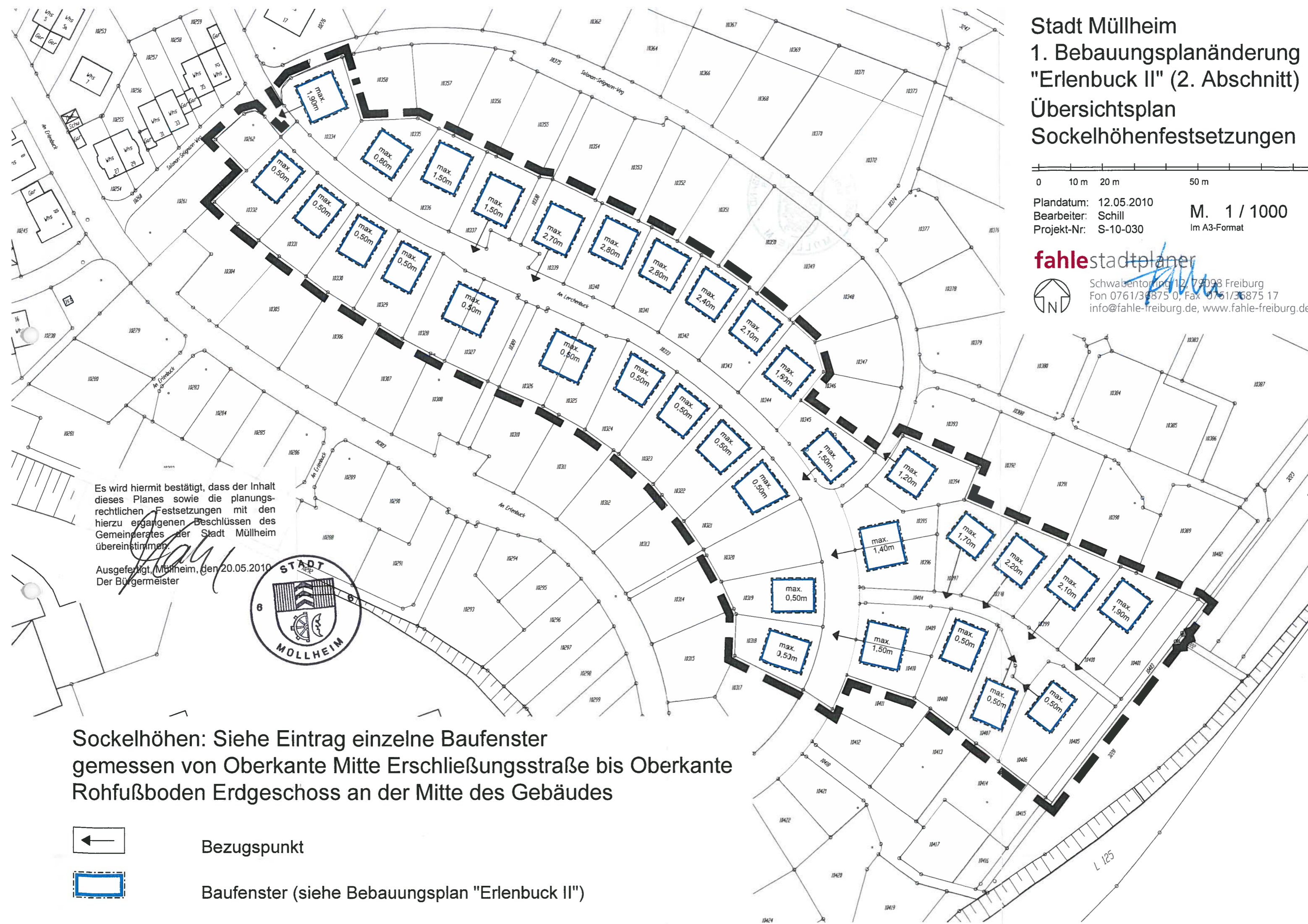
Sockelhöhenfestsetzungen



Plandatum: 12.05.2010
 Bearbeiter: Schill
 Projekt-Nr.: S-10-030

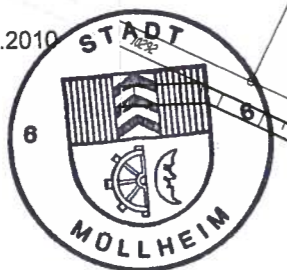
M. 1 / 1000
 im A3-Format

fahlestadtplaner
 Schwanentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875 0, Fax 0761/36875 17
 info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de





Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Ausgefertigt Müllheim, den 20.05.2010
 Der Bürgermeister



Sockelhöhen: Siehe Eintrag einzelne Baufenster gemessen von Oberkante Mitte Erschließungsstraße bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss an der Mitte des Gebäudes

-  Bezugspunkt
-  Baufenster (siehe Bebauungsplan "Erlenbuck II")

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 1

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung, 2. Teilabschnitt des Bebauungsplans „Erlenbuck II“ in einer Ziffern geändert. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und sämtliche örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

Textliche Vorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 1.3.3 Sockelhöhe (Höhenstellung der Gebäude) wird wie folgt geändert:

Die maximal zulässige Sockelhöhe, gemessen von Oberkante Mitte Erschließungsstraße bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss wird gemäß dem Eintrag in der beigefügten Anlage (Übersichtsplan mit den Sockelhöhenfestsetzungen) festgesetzt. Alle anderen Festsetzungen in Ziffer 1.3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich aufgehoben.

Müllheim, den 12.05.10


Der Bürgermeister



fahlestadtplaner

Schwabenring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761 36875-0, Fax 0761 36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Ausgefertigt, Müllheim, den 20.05.2010
Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 27.05.2010.

79379 Müllheim, den 28.05.2010
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler



Stadt Müllheim

1. Bebauungsplanänderung,
2. Teilabschnitt
„Erlenbuck II“

Begründung

Stand: 12.05.2010

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Erlenbuck II“ wurde am 20.07.2005 als Satzung beschlossen und trat am 02.09.2005 in Kraft. Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken.

Das Wohngebiet liegt im Nordosten von Müllheim und bildet zusammen mit dem Gebiet „Erlenbuck“ den aktuellen Siedlungsrand in diesem Bereich.

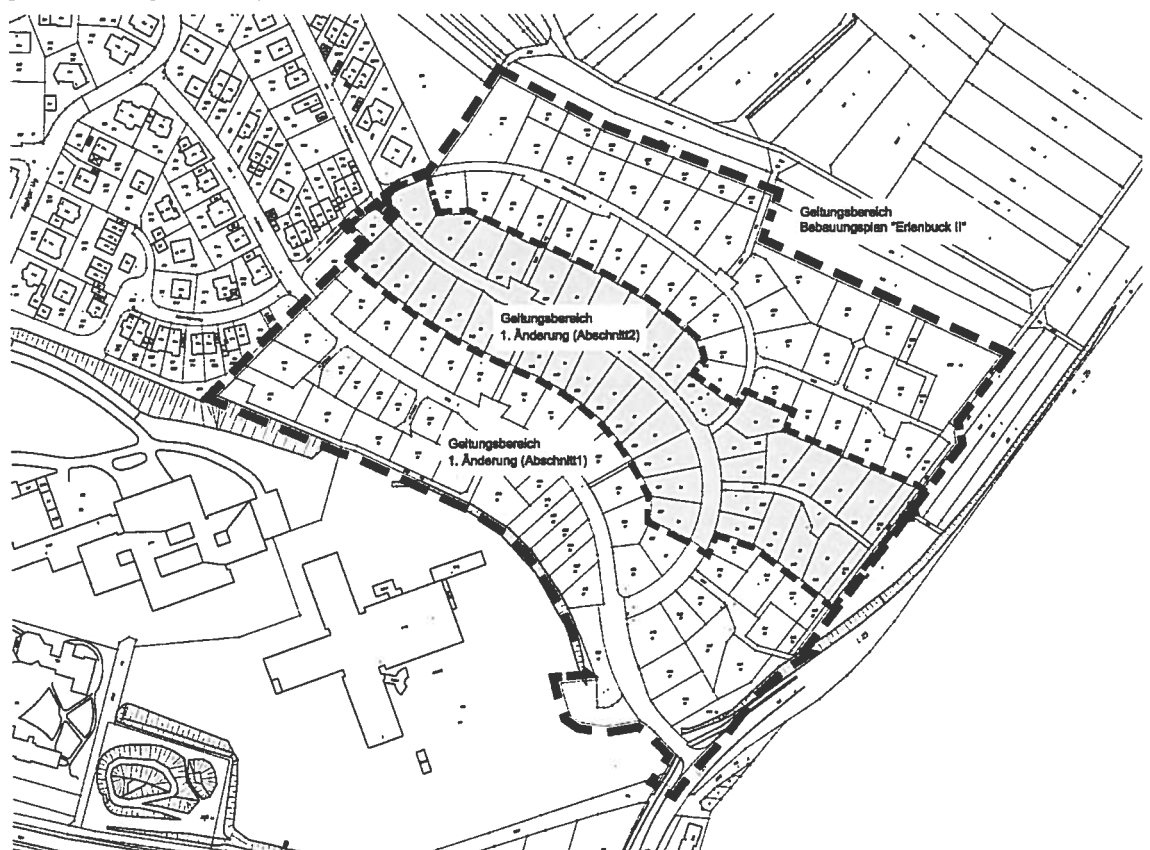
Aufgrund der vorhandenen Topografie wurde in diesem Plan für jedes einzelne Baugrundstück die Sockelhöhe über Mitte Erschließungsstraße bzw. über Normal Null (NN) festgesetzt. Diese wurden anhand der damaligen Straßenplanung und den Höhenlinien im Lageplan ermittelt.

Bereits im Bereich des 1. Abschnitts hat sich jedoch herausgestellt, dass sich nach Ausführung der Erschließungsstraße andere Bezugshöhen im Hinblick auf die einzelnen Grundstücke bzw. Baufenster gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben haben. Aus diesem Grund wurden die Sockelhöhen (Rohfußboden Erdgeschoss) in diesem Bereich in einem 1. Änderungsverfahren einheitlich über „Mitte Oberkante Erschließungsstraße/Mitte Gebäude“ festgesetzt.

Da demnächst die Erschließungsstraße für den 2. Abschnitt fertiggestellt sein wird, müssen auch für diesen Bereich, analog der 1. Änderung, die Festsetzungen zu Sockelhöhen geändert werden.

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Die Änderung umfasst den 2. Abschnitt des Bebauungsplangebiets „Erlenbuck II“. Die genaue Abgrenzung ist folgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 4

3 VERFAHREN

3.1 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung darf auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bei diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

3.2 Verfahrensdaten

11.07.2007	Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlenbuck II“ für einzelne Abschnitte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und Einleitung des weiteren Verfahrens.
22.03.2010 bis 23.04.2010	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
12.05.2010	Der Gemeinderat der Stadt Müllheim behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung, 2. Abschnitt des Bebauungsplans „Erlenbuck II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan mit dem Änderungsbereich ist im derzeit in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Änderung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im bestehenden Bebauungsplan nicht tangiert, so dass diese aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt ist.

5 INHALTE DER PLANUNG

Einziger Inhalt ist, dass für den Geltungsbereich der 1. Änderung, 2. Abschnitt alle Sockelhöhen (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) einheitlich über „Mitte Oberkante Erschließungsstraße/Mitte Gebäude“ festgesetzt werden. Die Sockelhöhe wird nicht mehr wie bisher, mit einer Mindest- und einer Maximalhöhe, sondern zukünftig nur noch mit einer maximalen Höhe festgesetzt. Entsprechend wird die Festsetzung in Ziffer 1.3.3 (Sockelhöhe/Höhenstellung der Gebäude) für den 2. Abschnitt geändert.

Die einzelnen Sockelhöhen sind einem separaten Plan zu entnehmen, der Bestandteil der vorliegenden Änderung wird.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und sämtliche örtliche Bauvorschriften) werden unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 4

6 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum Tragen, in dem von einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes abgesehen wird. Jedoch gilt gemäß § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Durch die Änderung der Bezugshöhen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Insofern sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

7 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist über die bestehende Erschließungsstraße gesichert.

8 FOLGEWIRKUNGEN

Folgewirkungen sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich der 1. Änderung, 2. Abschnitt

ca. 22.098 m²

Stadt Müllheim, den 12.05.10


Der Bürgermeister



fahlestadtplaner

Schwabenring 12, 79098 Freiburg
Fon 076 136875-0, Fax 076 136875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de


Der Planverfasser

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.


Ausgefertigt Müllheim, den 20.05.2010
Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Als Tag der Bekanntmachung und somit als Tag des Inkrafttretens gilt der 24.04.2008.

Müllheim, den 05.05.2008
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim – Badenweiler



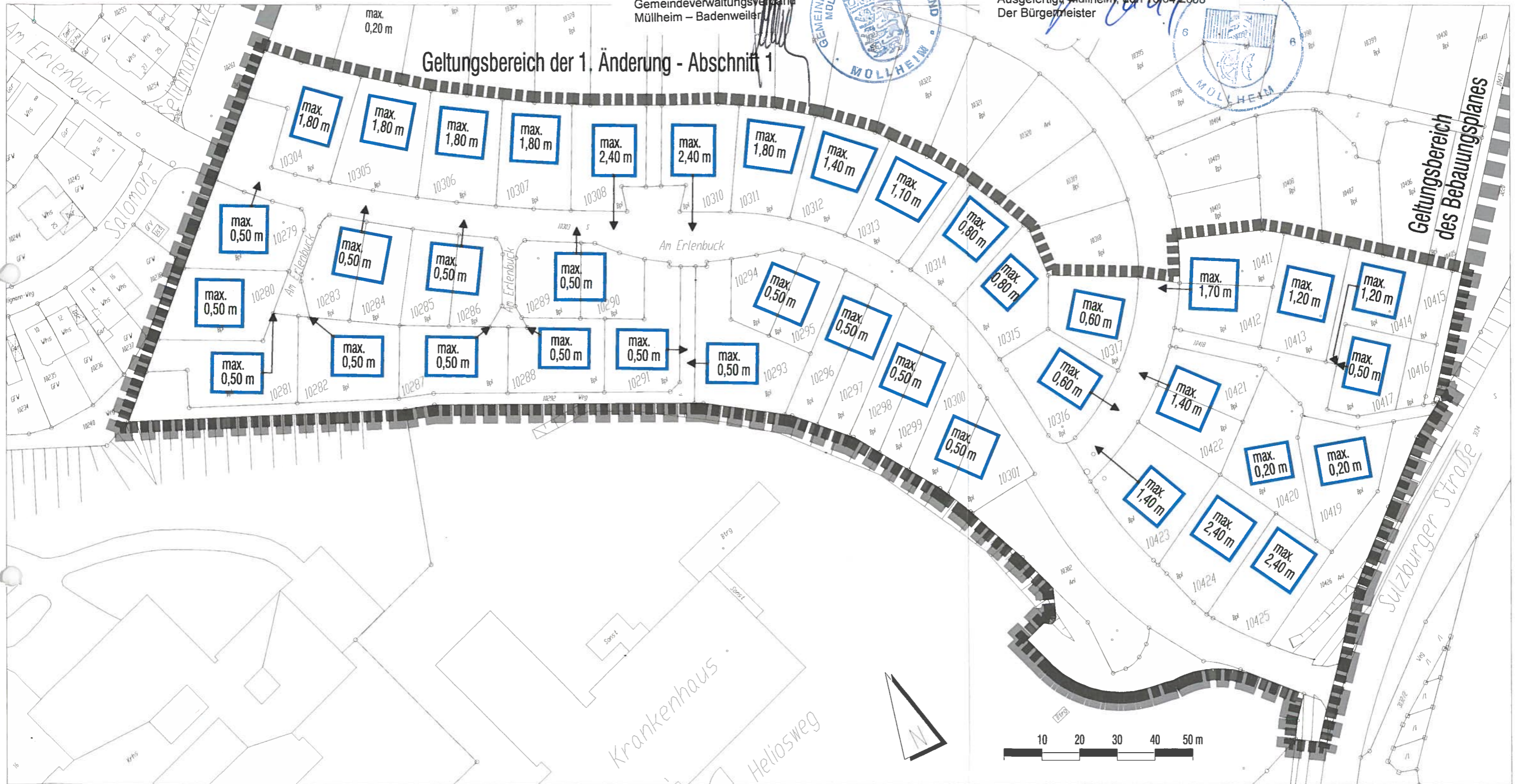
Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Ausgefertigt Müllheim, den 10.04.2008
Der Bürgermeister



Geltungsbereich der 1. Änderung - Abschnitt 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Sockelhöhen: siehe Einträge in den Baufenstern
gemessen von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss

- Bezugsstraße
- Bezugshöhenpunkt
- Baufenster

Stadt Müllheim
Bebauungsplan Erlenbuck II 1. Änderung Abschnitt 1
Übersichtsplan Sockelhöhenfestsetzung
12.03.2008

Fertigung: 1
Anlage: 2 a

Änderung nach § 13 BauGB

Bebauungsplan "Erlenbuck II"
mit den örtlichen Bauvorschriften „Erlenbuck II“

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Inhalt:

- | | | | |
|-----|--|----------------------------------|------------|
| 1. | Satzungen über den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften | vom 20.07.2005
vom 20.07.2005 | |
| 2. | Satzung über die 1. Änderung | vom 12.03.2008 | |
| 3. | Zeichnerischer Teil
mit den örtlichen Bauvorschriften | | Anlage 1 |
| 4. | Schriftliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)
i.d.F. der 1. Änderung | | Anlage 2 |
| 5. | Sockelhöhenfestsetzungen für den 1. Abschnitt
zur 1. Änderung | | Anlage 2 a |
| 6. | Funktionsplan | | Anlage 3 |
| 7. | Begründung | | Anlage 4 |
| 8. | Begründung zur 1. Änderung | | Anlage 4 a |
| 9. | Schnitte I-I und II-II | | Anlage 5 |
| 10. | Flächennachweis | | Anlage 6 |
| 11. | Übersichtsplan | | Anlage 7 |
| 12. | Übersichtsplan zur 1. Änderung Abschnitt 1 | | Anlage 7 a |
| 13. | Solarnutzung | | Anlage 8 |
| 14. | Grünordnungsplan | | Anlage 9 |

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

In Zusammenarbeit mit faktorgruen, Frau Garten- und Landschaftsarchitektin Schütze,
79211 Denzlingen, Hindenburgstraße 95, Telefon 07666/900090

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erlenbuck II“ der Stadt Müllheim (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am 12.03.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erlenbuck II“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3396) m.W.v. 01.01.2007
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2006 (GBl. S. 20).

§ 1**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Übersichtsplan zur 1. Änderung (Anlage 4 a).

§ 2**Gegenstand der 1. Änderung**

Gegenstand der 1. Änderung sind:

die Bauvorschriften vom 20.07.2005

§ 3**Inhalt der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 12.03.2008 werden:

1. die Bauvorschriften geändert:

OZ 1.3.3 wird neu gefasst: „Die maximal zulässigen Sockelhöhen, gemessen von Oberkante Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, sind in der Anlage 2 a festgesetzt. Die Sockelhöhenfestsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden aufgehoben.“

2. die Begründung zur 1. Änderung und
3. der Übersichtsplan zur 1. Änderung Abschnitt 1 beigelegt.

§ 4

Bestandteile nach der 1. Änderung

1. Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:
 - a. "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 1 000 vom 20.07.2005 Anlage 1, 1 Blatt
 - b. "Schriftliche Festsetzungen" i.d.F. der 1. Änderung vom 12.03.2008 Anlage 2, Bl. 1 – 11
 - c. „Sockelhöhenfestsetzungen für den 1. Abschnitt“ i.d.F. der 1. Änderung vom 12.03.2008 Anlage 2 a, 1 Blatt

 2. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:
 - a. „Zeichnerischer Teil“ M. 1 : 1 000 i.d.F. der 1. Änderung vom 20.07.2005 Anlage 1, 1 Blatt
 - b. "Schriftliche Festsetzungen" i.d.F. der 1. Änderung vom 12.03.2008 Anlage 2, Bl. 1 – 11
- Beigelegt sind:
- a. "Funktionsplan" M. 1 : 1 000 vom 20.07.2005 Anlage 3, 1 Blatt
 - b. "Begründung" vom 20.07.2005 Anlage 4, Bl. 1 – 9
 - c. "Begründung zur 1. Änderung" vom 12.03.2008 Anlage 4 a, Bl. 1 – 2
 - d. Schnitte I-I und II-II M 1 : 500 vom 20.07.2005 Anlage 5, 1 Blatt
 - e. „Flächennachweis“ M 1 : 2000 vom 20.07.2005 Anlage 6, 1 Blatt
 - f. "Übersichtsplan" M. 1 : 10 000 vom 20.07.2005 Anlage 7, 1 Blatt
 - g. „Übersichtsplan zur 1. Änderung Abschnitt 1“ M 1:2 500 vom 12.03.2008 Anlage 7 a, 1 Blatt
 - h. "Solarnutzung" M 1 : 2000 vom 20.07.2005 Anlage 8
 - i. "Grünordnungsplan" vom 20.07.2005 Anlage 9

§ 5Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6Inkrafttreten

Die Satzung zur 1. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Sockelhöhenfestsetzungen in OZ 1.3.3 der Bebauungsvorschriften aufgehoben.

Stadt Müllheim, den 1.2. März 2008



[Handwritten signature]
Dr. Lohs, Bürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Ausgefertigt, Müllheim, den 10.04.2008
Der Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Als Tag der Bekanntmachung und somit als Tag des Inkrafttretens gilt der 24.04.2008.

Müllheim, den 05.05.2008
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim - Badenweiler



Stadt Müllheim
Landkreis Breisgau Hochschwarzwald

Fertigung: 1
Anlage: 4 a
Blatt: 1 - 2

Bebauungsplan „Erlenbuck II“

Begründung zur 1. Änderung

1.0 Anlass der Planänderung

Im Bebauungsplan, rechtskräftig seit 02.09.2005, sind für jedes einzelne Baugrundstück die Sockelhöhen über Mitte Erschließungsstraße bzw. über Normal Null (NN) festgesetzt. Die Sockelhöhen wurden an Hand der Straßenplanung, Entwurfsfassung 2004, und den Höhenlinien im Lageplan ermittelt.

Zwischenzeitlich wurde der 1. Abschnitt des Bebauungsplanes erschlossen und erste Bauanträge gestellt. Bei einzelnen Grundstücken ergaben sich dabei andere Höhenunterschiede zwischen Grundstück und ausgeführter Erschließungsstraße als bei Ermittlung während der Planaufstellung. Eine Überprüfung vor Ort ergab, dass in Teilbereichen die Sockelhöhen daher korrigiert werden müssen.

Für den gesamten Geltungsbereich werden alle Sockelhöhenfestsetzungen einheitlich über „Mitte Oberkante Erschließungsstraße Mitte Gebäude“ festgesetzt.

Zunächst werden die Sockelhöhen nur für den ersten, erschlossenen Abschnitt ermittelt und festgelegt. Eine Überprüfung und Korrektur für die weiteren Bauabschnitte erfolgt nach Abschluss deren Erschließungsmaßnahmen.

2.0 Inhalt der Planänderung

Für den gesamten Geltungsbereich werden alle Sockelhöhenfestsetzungen einheitlich über „Mitte Oberkante Erschließungsstraße Mitte Gebäude“ festgesetzt. Die Sockelhöhe wird nur noch als „maximale“ Sockelhöhe festgesetzt und nicht mehr, wie im Bebauungsplan, mit einer Mindesthöhe und einer Maximalhöhe.

Die einzelnen Sockelhöhen werden in einem separaten Plan (Anlage 2 a) festgesetzt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die bisherigen Sockelhöhenfestsetzungen in OZ 1.3.3 der Bebauungsvorschriften werden aufgehoben.

3.0 Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht beeinträchtigt. Durch die Korrektur der Sockelhöhen erfolgt ein bessere höhenmäßige Einbindung der Gebäude in das Baugebiet und zueinander. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sind daher nicht erforderlich.

4.0 Verfahren

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Einerseits werden durch die Korrektur der Sockelhöhen die Grundzüge der Planung nicht berührt und andererseits werden die Schutzgüter nicht beeinträchtigt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer Offenlage durchgeführt.

5.0 Änderung der Planbestandteile und der Beifügungen

Die Sockelhöhen werden in einem separaten Plan (Anlage 2 a) festgesetzt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Zusätzlich wird dem Bebauungsplan ein Übersichtsplan zur 1. Änderung Abschnitt 1 beigefügt.

Stadt Müllheim, den 12. März 2008



[Handwritten signature]
.....
Dr. Lohs, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Müllheim

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 12.03.2008

[Handwritten signature]
.....
gez. Allgayer

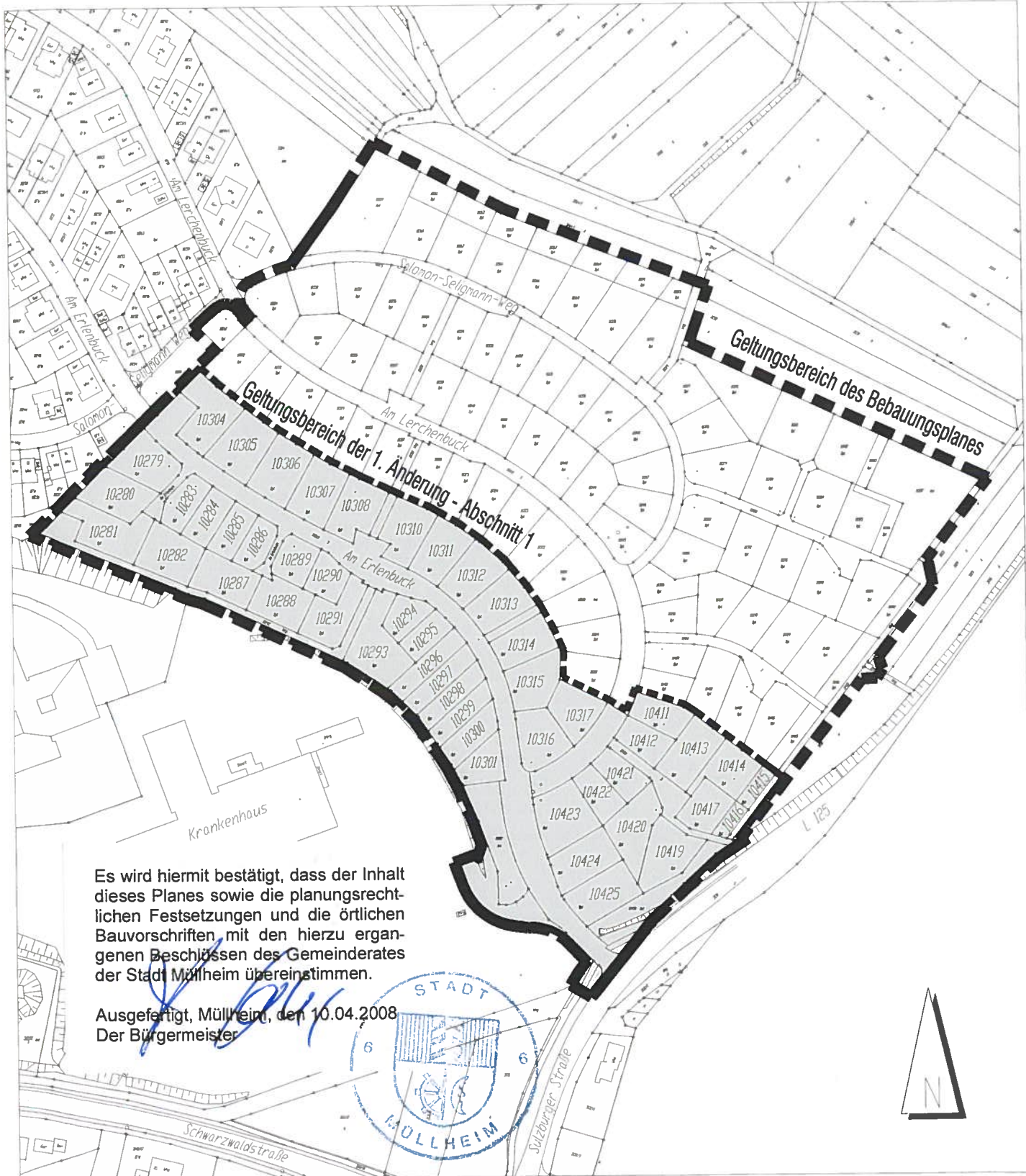
Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Ausgefertigt, Müllheim, den 10.04.2008
Der Bürgermeister



Übersichtsplan 1. Änderung - Abschnitt 1

Änderung nach § 13 BauGB



12.03.2008

M 1 : 2.500

Bebauungsplan "Erlenbuck II"

Inhalt:

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1. | Satzungen über den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften vom 20.07.2005 | |
| 2. | Zeichnerischer Teil | Anlage 1 |
| 3. | Schriftliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)
mit örtlichen Bauvorschriften | Anlage 2 |
| 4. | Funktionsplan | Anlage 3 |
| 5. | Begründung | Anlage 4 |
| 6. | Schnitte I-I und II-II | Anlage 5 |
| 7. | Flächennachweis | Anlage 6 |
| 8. | Übersichtsplan | Anlage 7 |
| 9. | Solarnutzung | Anlage 8 |
| 10. | Grünordnungsplan | Anlage 9 |

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Müllheim

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

in Zusammenarbeit mit faktorgruen, Frau Garten- und Landschaftsarchitektin Schütze,
79211 Denzlingen, Hindenburgstraße 95, Telefon 07666/900090

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erlenbuck II“ der Stadt Müllheim (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) und die örtlichen Bauvorschriften „Erlenbuck II“

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am 20.07.2005 den Bebauungsplan „Erlenbuck II“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Erlenbuck II“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in Verbindung mit § 233 BauGB (Allgemeine Überleitungsvorschriften)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1).

§ 2

1. Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:
 - a. "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 1 000 vom 20.07.2005 Anlage 1, 1 Blatt
 - b. "Schriftliche Festsetzungen" vom 20.07.2005 Anlage 2, Bl. 1 – 11
2. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:
 - a. „Zeichnerischer Teil“ M. 1 : 1 000 vom 20.07.2005 Anlage 1, 1 Blatt
 - b. „Schriftliche Festsetzungen“ vom 20.07.2005 Anlage 2, Bl. 1 - 11

Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|------------------------------------|----------------|---------------------|
| a. | Funktionsplan M 1 : 1000 | vom 20.07.2005 | Anlage 3, 1 Blatt |
| b. | "Begründung" | vom 20.07.2005 | Anlage 4, Bl. 1 - 9 |
| c. | „Schnitte“ I-I und II-II M 1 : 500 | vom 20.07.2005 | Anlage 5, 1 Blatt |
| d. | "Flächennachweis" M. 1 : 2 000 | vom 20.07.2005 | Anlage 6, 1 Blatt |
| e. | "Übersichtsplan" M. 1 : 10 000 | vom 20.07.2005 | Anlage 7, 1 Blatt |
| f. | „Solarnutzung“ M 1 : 2000 | vom 20.07.2005 | Anlage 8, 1 Blatt |
| g. | Grünordnungsplan | vom 20.07.2005 | Anlage 9 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Überlagerung mit Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan „Erlenbuck II“ überlagert die Bebauungspläne „Erlenbuck I“ und „Sondergebiet Neues Krankenhaus“. Mit Rechtskraft des „Bebauungsplanes „Erlenbuck II“ werden die überlagerten Bereiche in den Bebauungsplänen „Erlenbuck I“ und „Neues Krankenhaus“ aufgehoben.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Müllheim, den 20. Juli 05

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Müllheim, den 04.08.2005

Dr. Lohs, Bürgermeister



Dr. Lohs, Bürgermeister

Bürgermeister STADT MÜLLHEIM

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-11

Schriftliche Vorschriften

zum Bebauungsplan "Erlenbuck II " der Stadt Müllheim

Ergänzend zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 Bau NVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig:

- Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 - Tankstellen

1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, eingeschränkt auf „nur Einzelhäuser“ und „nur Doppelhäuser“.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§, 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im Baugebiet festgesetzt:

- durch die Grundflächenzahl (GRZ)
- durch die Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Bei den im Zeichnerischen Teil eingeschossig festgesetzten Gebäude (I) ist zusätzlich ein Vollgeschoß im Dachraum zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen dabei aber eingehalten werden (z.B. Trauf- und Firsthöhe).
- Entsteht bei Beibehaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Untergeschoß ein Vollgeschoß, so ist dieses zulässig.
- durch die Höhe baulicher Anlagen

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintrag von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

Die Überschreitung von Baugrenzen bis max. 2,00 m ist dann durch Garagen als Ausnahme zulässig, wenn die Garagen mit dem Hauptbaukörper zusammengefaßt werden und überwiegend innerhalb des Baufensters ("überbaubare Grundstücksfläche") liegen.
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

1.3.3 Sockelhöhe (Höhenstellung der Gebäude)

Die maximale Sockelhöhe wird wie folgt festgesetzt:

- a) min. 0,50 m und max. 0,80 m (von OK Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis OK Rohfußboden Erdgeschoss) für:

Plan-Nrn. : 1, 5 bis 8, 11,12, 15 bis 22, 35 bis 49, 60 bis 73, 91 bis 97, 102 bis 108,
112 bis 115

- b) min. 1,50 m und max. 1,80 m (von OK Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis OK Rohfußboden Erdgeschoss) für:

Plan-Nrn.: 51, 59, 84 bis 86, 94, 95, 109

- c) min. 2,50 m und max. 2,80 m (von OK Mitte Erschließungsstraße Mitte Gebäude bis OK Rohfußboden Erdgeschoss) für:

Plan-Nrn.: 24 bis 26, 29 bis 32, 52, 55 bis 58

- d) über NN OK (Rohfußboden Erdgeschoss):

Plan-Nrn.:	2	mind. 292,70 m ü. NN und max. 293,00 m ü. NN
	3 und 4	mind. 290,20 m ü. NN und max. 290,50 m ü. NN
	9 und 10	mind. 289,70 m ü. NN und max. 290,00 m ü. NN
	13 und 14	mind. 290,20 m ü. NN und max. 290,50 m ü. NN
	23	mind. 295,20 m ü. NN und max. 295,50 m ü. NN
	27 und 28	mind. 293,70 m ü. NN und max. 294,00 m ü. NN
	33	mind. 290,20 m ü. NN und max. 290,50 m ü. NN
	34	mind. 290,70 m ü. NN und max. 291,00 m ü. NN
	50	mind. 301,20 m ü. NN und max. 301,50 m ü. NN
	53 und 54	mind. 298,70 m ü. NN und max. 299,00 m ü. NN
	74 bis 80	mind. 301,70 m ü. NN und max. 302,00 m ü. NN
	81	mind. 300,20 m ü. NN und max. 300,50 m ü. NN
	82	mind. 300,70 m ü. NN und max. 301,00 m ü. NN
	83	mind. 301,20 m ü. NN und max. 301,50 m ü. NN
	87	mind. 219,70 m ü. NN und max. 300,00 m ü. NN
	88	mind. 300,70 m ü. NN und max. 301,00 m ü. NN
	89	mind. 301,70 m ü. NN und max. 302,00 m ü. NN
	90	mind. 301,70 m ü. NN und max. 302,00 m ü. NN
	98	mind. 297,20 m ü. NN und max. 297,50 m ü. NN
	99	mind. 298,20 m ü. NN und max. 298,50 m ü. NN
	100	mind. 299,20 m ü. NN und max. 299,50 m ü. NN
	101	mind. 300,20 m ü. NN und max. 300,50 m ü. NN
	110	mind. 295,20 m ü. NN und max. 295,50 m ü. NN
	111	mind. 294,70 m ü. NN und max. 295,00 m ü. NN
	116	mind. 290,20 m ü. NN und max. 290,50 m ü. NN
	117 bis 118	mind. 290,70 m ü. NN und max. 291,00 m ü. NN

- e) Die Differenz der Sockelhöhen zweier Doppelhaushälften darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

1.3.4 Traufhöhe:

Als maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude wird festgesetzt:

Maximale Sockelhöhe nach OZ 1.3.3

- zuzüglich 4,00 m bei eingeschossigen Gebäuden (I)
- zuzüglich 6,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden (II).

Oberer Bezugspunkt ist Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

1.3.5 Firsthöhe:

Als maximale Firsthöhe zwischen O.K. Rohfußboden Dachgeschoß und dem Schnittpunkt UK Sparren im First wird festgesetzt:

- bei eingeschossigen Gebäuden (Dachneigung 32 ° - 38 °): 5,00 m
- bei eingeschossigen Gebäuden (Dachneigung 38 ° - 45 °): 6,00 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden (Dachneigung 32 ° bis 38 °): 4,50 m.

1.3.6 Als maximale Gebäudehöhe für Nebengebäude und /oder Garagen an der jeweiligen Traufseite zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut wird festgesetzt: 3,00 m. Die maximale Firsthöhe wird auf 6,00 m über alles festgesetzt. Die Vorschriften der LBO über Grenzgaragen bleiben unberührt.

1.4 Stellung der Gebäude (Firstrichtung)

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt durch Eintrag im Zeichnerischen Teil.

1.5 Neben- und Versorgungsanlagen

Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 BauNVO

1.6 Grünordnung (faktorgruen)

1.6.1 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit erhaltenswerten Bäumen und / oder mit Anlage als Spielplätze.

1.6.1.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbindung Spielplatz

1.6.1.2 Private Grünflächen

Auf der privaten Grünfläche sind Versiegelungen, sowie die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

1.6.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Zum Schutz von großkronigen Laubbäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Die Bäume stehen auf öffentlichen Grünflächen.

Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Die Bäume sind fach- und artgerecht zu schneiden.

Bei Abgang / Fällung eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode für Ersatzpflanzung mit einem vergleichbaren, hochstämmigen, mittelgroßen Laubbaum Sorge zu tragen.

1.6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

1.6.3.1 Anpflanzen von Laubbäumen entlang der öffentlichen Straßen

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von mittel- bis großkronigen Laubbäumen und Gehölzen getroffen.

Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

Artempfehlung:	Linde, Spitzahorn, Amberbaum, Stadtbirne, Baumhasel, Feldahorn (Acer Camp. „Élsrijk“) Zierapfel (Malus trilobata)
Größe:	Stammumfang mind. 18 cm
Standort:	s. zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes
Hinweis:	über Autoabstellplätzen sollten keine Linden stehen (Honigtau).

1.6.3.2 Auf jedem Baugrundstück eines Einzel- oder Doppelhauses ist (pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Artempfehlung:	Vogelkirsche, Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Magnolie o.ä.
Standort:	frei wählbar
Größe:	Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm
Anpflanzungszeit:	spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme)
Hinweis:	Neben einem Solardach sollte kein großkroniger Baum stehen.

1.6.3.3 Anpflanzungen von Gehölzen auf den Baugrundstücken am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes

Auf den Baugrundstücken am nördlichen Rand des Baugebietes werden Pflanzgebote zur Anpflanzung von freiwachsenden Hecken festgesetzt.

Artempfehlung:	Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Hainbuche, Schlehe, Roter Hartriegel, Heckenrose, Kornelkirsche, Weißdorn o.ä.
Standort:	am nördlichen und östlichen Rand des Baugrundstückes , entsprechend dem Planeintrag
Größe:	Sträucher, mindestens 60 - 100 cm

Anpflanzungszeit:	spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme)
-------------------	---

1.6.3.4 Anpflanzung auf der Biotopentwicklungsfläche F1 und F2 am nördlichen Rand des Baugebietes

Auf den Biotopentwicklungsflächen sind großkronige, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen

Artempfehlung: Walnuss, Mostbirne, Speierling o.ä.
 Standort: Biotopentwicklungsflächen
 Größe: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 cm

1.6.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Am nördlichen Rand des Baugebietes werden Biotopentwicklungsflächen F1 und F2 festgesetzt. Sie sind als Wiesen anzulegen und mit Obstbäumen unregelmäßig zu bepflanzen. Sie sind 2mal jährlich zu mähen. Die Flächen sind als Streuobstwiesen langfristig artgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

1.6.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Zuordnung für die Eingriffe auf den Baugrundstücken

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche folgende Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes:

- Obstwiese an der L 125 auf Flst. Nr. 3135 (die Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Neues Krankenhaus“.
- Fläche Flst. 1173 am Rheintalbächle in Müllheim - Vögisheim
- Fläche im Gewinn Brücklematt, Flst. 4040 in Müllheim – Britzingen

Eingriffe durch den Bau der Erschließungsstraßen

Die durch die Erschließung hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Bepflanzung auf öffentlichen Straßen
- Biotopentwicklungsfläche F1 und F2 innerhalb des Bebauungsplangebietes
- Biotopentwicklungsfläche F 3 (Flst.Nr. 3223 und 3224) und F 4 (Flst.Nr. 3220) unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet.
- Teilfläche der Wasserrückhaltefläche an der Schwarzwaldstraße (die Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes „Neues Krankenhaus“)

1.7 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.8 Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

2.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Gestaltung der Bauten (§ 74 LBO)

- 2.1.1 Im gesamten Planungsgebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit Dachüberstand (siehe auch OZ 1.7) Flachdachgaragen sind nur mit einer dauerhaften Dachbegrünung zulässig. Spiegelnde und glasierte Dacheindeckungen, grelle Farben, gelbe, blaue und grüne Dachfarben sind ausgeschlossen.
- 2.1.2 Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
- 2.1.3 Die Dachneigung von Doppel- und Reihenhäusern muß gleich sein.
- 2.1.4 Wiederkehren und Nebengiebel sind zulässig. Die maximale Breite dieser Dachaufbauten beträgt 4,00 m. Die Traufhöhe beträgt maximal 1,25 m über der Hautdachtraufe. Der First der Wiederkehren und Nebengiebel muss mindestens 3 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.5 Dachgauben dürfen pro Dachseite eine Länge von zusammen 50 % der Hauslänge nicht überschreiten. Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 3 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst und mindestens 3 Ziegelreihen über der Traufe des Hauptdaches haben. Der Mindestabstand der Traufe zur Außenseite Giebelwand beträgt 0,60 m. Gauben in zweiter Reihe sind ausgeschlossen.
- 2.1.5 Dachaufbauten zur aktiven Sonnenenergienutzung (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.2 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 2.2.1 Garagen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (siehe auch 1.3.2). Darüber hinaus sind weitere Garagen und Stellplätze auch an anderen Standorten auf dem Grundstück zulässig, wenn Gründe der Grünordnung, der Verkehrssicherheit, des Nachbarrechts und städtebauliche/gestalterische Gründe nicht dagegen sprechen. Die „rückwärtige Grenze“ von Stellplätzen ist die rückwärtige Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerungen.
- 2.2.2 Garagen innerhalb der Baugrenze sind in das Gebäude mit einzubeziehen oder als bauliche Einheit mit einem auf die Dachneigung des Hauptgebäudes abgestimmten Dach zu versehen.
- 2.2.3 Garagen, welche entlang der Erschließungsstraße errichtet werden, sind 0,50 m vom Straßenrand bzw. vom Gehweg zurückzusetzen. Dieser 0,50 m breiter Streifen ist als Grünfläche anzulegen.
- 2.2.4 Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern von oder ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt (siehe auch OZ 2.3.2).

2.2.5 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

2.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs festsetzungen
(faktorgruen)

2.3.1 Einfriedungen
gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen Mauern und Zäune nicht höher als 0,80 m sein.

2.3.2 Stellplatzbegrünung
gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Alle öffentlichen und privaten Kfz-Stellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (Rasenpflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke, Fahrspuren etc.).

2.4 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

2.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

- a) Talseitig sind Abgrabungen bis Oberkante Rohfußboden im Untergeschoß zulässig. Abgrabungen sind nur auf einer Länge von maximal 50 % der Hauslänge zulässig.
- b) Aufschüttungen sind zulässig, um anfallenden Baugrubenaushub im Baugebiet unterzubringen. Hierbei dürfen jedoch die natürlichen Geländeverhältnisse nicht mehr als unvermeidlich verändert werden. Die Höhenverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Sie dürfen nicht mehr als 0,50 m, gemessen ab dem vorhandenen Gelände, zu den privaten Nachbargrundstücken betragen.

2.4.2 Koniferen

Koniferen als geschnittene Hecken sind nur zulässig, wenn sie in einer Höhe von 2,00 m dauerhaft gepflegt und unterhalten werden.
Koniferen mit einer natürlichen Wuchsform dürfen 6,00 m Höhe nicht überschreiten.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind untersagt.

2.6 Regenwassernutzung

Das Regenwasser der Dachflächen ist in Zisternen mit einem Inhalt von mindestens 3 m³ zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Für weitergehende Nutzungen (z.B. für die Toilettenspülung) ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich.
(Siehe auch weitergehender Hinweis OZ 3.4)

3.0 Hinweise

3.1 Hinweis zum Erdaushub

Der Baugrubenaushub soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebracht werden.
Überschüssige Erdmassen müssen nachweislich anderweitig verwertet werden.

Voraussetzung für eine Verwertung ist, daß das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

3.2 Hinweise zum Bodenschutz

1. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei Befechten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierungen usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbegrenzungen durchlässig zu gestalten.
- 1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- 1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Naturschutzbehörde zu melden.

2. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 2.1 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- 2.3 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Hinweise zu Abwässern

1. Alle häuslichen Abwässer aus dem Planungsgebiet sind an die öffentliche Kanalisation der Stadt Müllheim abzuleiten.
2. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschluß an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezugnahme auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt abgenommen werden.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser:

3. Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

3.4 Hinweis zur Regenwassernutzung

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

3.5 Hinweis zum Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207-120 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.6 Hinweis zur Elektroversorgung

Das EVU ist als Energieversorgungsunternehmen berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.
Die Anschlüsse sollen mittels Erdkabel ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Kabeltrasse wird um Berücksichtigung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

3.7 Hinweis zur Landwirtschaft

Bei den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist auch bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung mit Emissionen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen oder Abdrift zu rechnen.

3.8 Hinweise zu Immissionen

3.8.1 Militärische Anlagen

Von dem in der Nähe befindlichen Kasernenareal und dem Truppenübungsplatz sind, auch nachts, Lärmimmissionen nicht auszuschließen. Hieraus können keine Rechtsansprüche gegen den Bund abgeleitet werden.

3.8.2 Segelfluggelände

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südwestlich des Landebahnbezugspunktes des Segelfluggeländes Müllheim, ca. 200 m sind westlich der Platzrunde für Segelflugbetrieb und ca. 500 m westlich der Platzrunde für Motorflugbetrieb. Mit hieraus sich ergebenden Lärmimmissionen ist zu rechnen. Bei Einsatz von Kränen ist § 16 LuftVG zu beachten. Die vorlagepflichtige Höhe liegt bei 30 m über Grund.

3.8.3 Rettungshubschrauber

Durch startende und landende Rettungshubschrauber beim angrenzenden Krankenhaus muss mit möglichen Lärmimmissionen gerechnet werden.

3.9 Hinweise zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser

siehe Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.

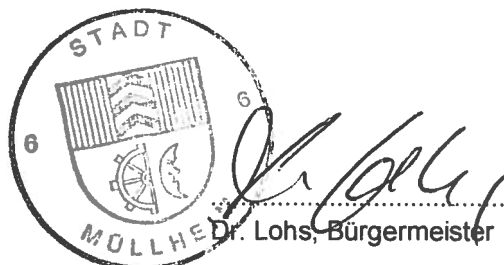
3.10 Hinweise zum Baugrund

Der Baugrund wird von Schwemmlöss, Lösslehm und Primärlöss aufgebaut. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Unter einer Lössauflage unbekannter Mächtigkeit stehen Mergel-, Kalk-, Mergel- und Kalksteine der eozänen Lymnänenmergel und der überwiegend oligozänen Streifigen Mergel an. Innerhalb der meist gering durchlässigen Abfolge kann stellenweise in höherdurchlässigen Einschaltungen Grundwasser angetroffen werden, dass artesisch gespannt sein kann.

Gegen die Anlage von Erdwärmesonden bestehen bei Einhaltung der geltenden Richtlinien keine Bedenken.

20. Juli 05
Stadt Müllheim, den




Dr. Lohs, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Müllheim

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 20.07.2005


.....
Allgayer

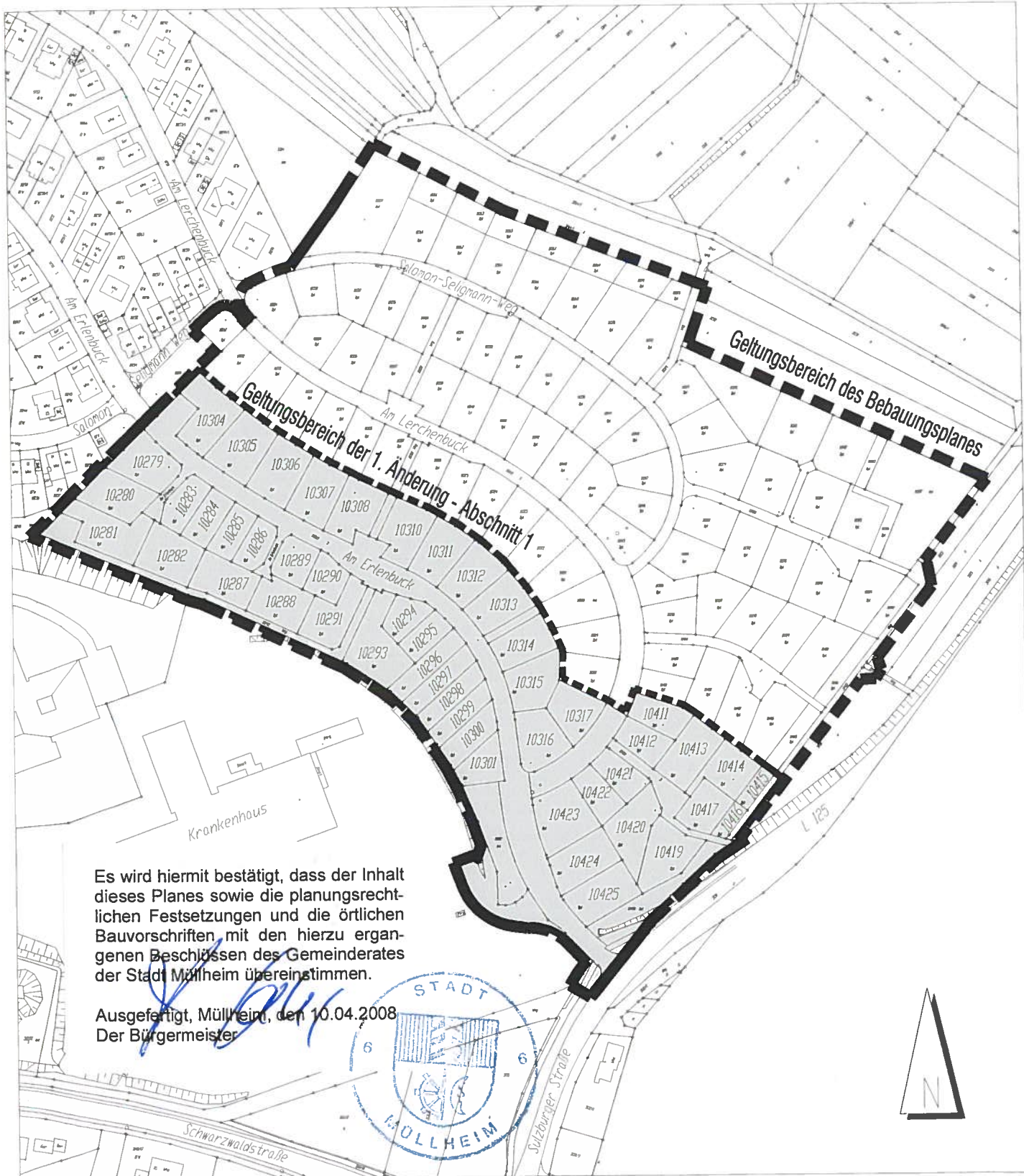
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Müllheim, den 04.08.2005


Dr. Lohs, Bürgermeister



Übersichtsplan 1. Änderung - Abschnitt 1

Änderung nach § 13 BauGB



Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Ausgefertigt, Müllheim, den 10.04.2008
Der Bürgermeister

12.03.2008

M 1 : 2.500

Bebauungsplan "Erlenbuck II"

Inhalt:

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1. | Satzungen über den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften vom 20.07.2005 | |
| 2. | Zeichnerischer Teil | Anlage 1 |
| 3. | Schriftliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)
mit örtlichen Bauvorschriften | Anlage 2 |
| 4. | Funktionsplan | Anlage 3 |
| 5. | Begründung | Anlage 4 |
| 6. | Schnitte I-I und II-II | Anlage 5 |
| 7. | Flächennachweis | Anlage 6 |
| 8. | Übersichtsplan | Anlage 7 |
| 9. | Solarnutzung | Anlage 8 |
| 10. | Grünordnungsplan | Anlage 9 |

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Müllheim

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

in Zusammenarbeit mit faktorgruen, Frau Garten- und Landschaftsarchitektin Schütze,
79211 Denzlingen, Hindenburgstraße 95, Telefon 07666/900090

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erlenbuck II“ der Stadt Müllheim (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) und die örtlichen Bauvorschriften „Erlenbuck II“

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am 20.07.2005 den Bebauungsplan „Erlenbuck II“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Erlenbuck II“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in Verbindung mit § 233 BauGB (Allgemeine Überleitungsvorschriften)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1).

§ 2

1. Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:
 - a. "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 1 000 vom 20.07.2005 Anlage 1, 1 Blatt
 - b. "Schriftliche Festsetzungen" vom 20.07.2005 Anlage 2, Bl. 1 – 11
2. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:
 - a. „Zeichnerischer Teil“ M. 1 : 1 000 vom 20.07.2005 Anlage 1, 1 Blatt
 - b. „Schriftliche Festsetzungen“ vom 20.07.2005 Anlage 2, Bl. 1 - 11

Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|------------------------------------|----------------|---------------------|
| a. | Funktionsplan M 1 : 1000 | vom 20.07.2005 | Anlage 3, 1 Blatt |
| b. | "Begründung" | vom 20.07.2005 | Anlage 4, Bl. 1 - 9 |
| c. | „Schnitte“ I-I und II-II M 1 : 500 | vom 20.07.2005 | Anlage 5, 1 Blatt |
| d. | "Flächennachweis" M. 1 : 2 000 | vom 20.07.2005 | Anlage 6, 1 Blatt |
| e. | "Übersichtsplan" M. 1 : 10 000 | vom 20.07.2005 | Anlage 7, 1 Blatt |
| f. | „Solarnutzung“ M 1 : 2000 | vom 20.07.2005 | Anlage 8, 1 Blatt |
| g. | Grünordnungsplan | vom 20.07.2005 | Anlage 9 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Überlagerung mit Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan „Erlenbuck II“ überlagert die Bebauungspläne „Erlenbuck I“ und „Sondergebiet Neues Krankenhaus“. Mit Rechtskraft des „Bebauungsplanes „Erlenbuck II“ werden die überlagerten Bereiche in den Bebauungsplänen „Erlenbuck I“ und „Neues Krankenhaus“ aufgehoben.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Müllheim, den 20. Juli 05



Dr. Lohs, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Müllheim, den 04.08.2005

Dr. Lohs, Bürgermeister



Stadt
 Bebauungsplan
**Müllheim
 Erlenbuck II**



Algemeines Wohngebiet	57.081 qm	73,6 %
Private Grundflächen	2.850 qm	3,7 %
Öffentliche Grundflächen	4.441 qm	5,6 %
Straßenverkehrsflächen	12.179 qm	15,7 %
Versorgungsfläche - Trafo	24 qm	0,1 %
landwirtschaftliche Fläche - Feldweg	464 qm	0,6 %
Sondergebiet Klinik	524 qm	0,7 %
Gesamtfläche	77.564 qm	100,00 %

Doppelhausbebauung	30 Doppelhaushälften
zweigeschossige Bebauung	8 Doppelhaushälften

88 Einzelhäuser	x 1,5 WoE/HE	= 132 Wohneinheiten
30 Doppelhaushälften	x 1 WoE/HE	= 30 Wohneinheiten

118 Hauseinheiten/Baugrundstücke = 162 Wohneinheiten

162 Wohneinheiten x 3 Ew/WoE = 486 Einwohner

Brotbesiedlungsdichte: 486 Ew : 7.7564 ha = 63 Einwohner/ha

Nettosiedlungsdichte 486 Ew : 5.7081 ha = 85 Einwohner/ha



M 1 : 2.000

Stadt
Bebauungsplan

Müllheim Erlenbuck II



Auszug Deutsche Grundkarte Blatt 6111



M 1 : 10 000

Müllheim Erlenbeck II

Stadt
Bebauungsplan

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses
Planes sowie die textlichen Festsetzungen
unter Beachtung des Verfahrens nach dem
BauGB mit den hierzu ergangenen Be-
schlüssen des Gemeinderates der Stadt
Müllheim übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Müllheim, den 04.08.2005

Dr. Lohs, Bürgermeister



M 1 : 2 000



Satzplanung	
	nicht für Sanierung geeignet
	für Sanierung geeignet
Eignung für Sanierung: Die Färbung sollte nicht wesentlich mehr als 30° von der West-Ost-Achse abweichen.	
45 Baugrundstücke	30,1 %
73 Baugrundstücke	61,9 %

STADT MÜLLHEIM

Grünordnungsplan "Erlenbuck II"

GENEHMIGUNGSFASSUNG

Denzlingen, den 20.07.2005

faktorgrün Krupp
Losert
Pfaff
Schütze
Schedlbauer

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Hindenburgstraße 95 79211 Denzlingen Tel. 07666/90009-0 · Fax 07666/90009-40 und 78628 Rottweil

STADT MÜLLHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN ERLENBUCK II

GENEHMIGUNGSFASSUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSLAGE	4
2.	GESETZLICHE VORGABEN	4
2.1	Eingriffsregelung	4
2.2	Der neue Umweltbericht in der Bauleitplanung	4
2.3	UVP und UVP-Vorprüfung	5
3.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Landschaftsplan	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Geschützte Flächen und Arten gemäß Naturschutzgesetz	6
4.	BESTAND UND BEWERTUNG	7
4.1	Bewertung der Einzelbäume	7
4.2	Bewertung der Bestandsflächen	7
5.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	8
5.1	Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	8
5.1.1	Erweiterung des Baugebietes gegenüber dem Vorentwurf	8
5.1.2	Biotopentwicklungsfläche F 1	9
5.1.3	Biotopentwicklungsfläche F 2	9
5.1.4	Biotopentwicklungsfläche F 3	10
5.1.5	Biotopentwicklungsfläche F 4	10
5.2	Erhalt von Einzelbäumen und Schaffung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebiets	10
5.3	Grünzonen innerhalb der Bebauung	11
5.4	Straßenräume	11
5.5	Spielflächen	11
5.6	Oberflächenwasserbehandlung	12
6.	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	12
6.1	Eingriffssituation	12
6.2	Eingriffs-Ausgleichs-Tabelle	14

6.3	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes "Erlenbuck II"	19
6.4	Maßnahmen, die an das Bebauungsplangebiet "Erlenbuck II" unmittelbar angrenzen	19
6.5	Maßnahmen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erlenbuck - Neue Klinik"	19
6.6	Maßnahmen in der freien Landschaft	20
	6.6.1 Ökokonto-Maßnahme am Rheintalbächle	20
	6.6.2 Ergänzende Maßnahmen im Gewinn Brücklematt	20
6.7	Zusammenfassung der Bilanzierung	21
7.	ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN	21
7.1	Allgemeine Grundlagen	21
7.2	Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch die Erschließung	22
7.3	Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf den Baugrundstücken	22
7.4	Zusammenfassende Darstellung der Zuordnung	23

PLÄNE

Bestand und Bewertung
Entwicklungskonzept

ANHANG

1	Risikoabschätzung Wiedehopf und Heidelerche	Anlage 1
2	Ökokontomaßnahme 7.4.1	Anlage 2
3	Textliche Festsetzung zur Integration in den Bebauungsplan	Anlage 3

STADT MÜLLHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN ERLENBUCK II

1. AUSGANGSLAGE

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Müllheim. Es wird im Westen begrenzt vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Erlenbuck I", der bereits zu großen Teilen bebaut ist. Die beiden Erschließungsstraßen "Am Lerchenbuck" und "Im Erlenbuck" münden an ihren Kreuzungspunkten mit dem "Salomon Seligmann Weg" in den neuen Bauabschnitt des B-Planes "Erlenbuck II" ein.

Im Osten wird das Baugebiet durch den landwirtschaftlichen Weg oberhalb der Landesstraße L 125 nach Zunzingen begrenzt. Im Süden grenzt die neue Helios-Klinik, im Norden die landwirtschaftliche Feldflur an das Baugebiet an.

Das Planungsgebiet steigt von 286 m im Süden bei der Helios-Klinik auf 304 m im Norden an. Der höchste Punkt der bebauten Fläche liegt bei 302 m, die darüber liegenden Flächen sind Grün- bzw. ökologische Ausgleichsflächen.

Für die Gesamtentwicklung des Baugebietes "Erlenbuck" besteht ein grünordnerisches Gesamtkonzept, das in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erlenbuck I" konzipiert wurde. Auf Basis dieses Konzeptes erfolgt für den Bauabschnitt "Erlenbuck II" nun eine grünordnerische Überarbeitung, die den Veränderungen der letzten 4 Jahre (Baumbestand, Vitalität, Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und der Erschließung etc.) Rechnung trägt.

2. GESETZLICHE VORGABEN

2.1 Eingriffsregelung

Durch den § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wird die Prüfung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu behandeln und in die Abwägung einzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erlenbuck II" werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Bodeninanspruchnahme, Versiegelung und der Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet. Die Kompensation dieser Eingriffe durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes sind ein wichtiges Ziel der Grünordnungsplanung.

2.2 Der neue Umweltbericht in der Bauleitplanung

Grundlage der Behandlung der Umweltbelange in der Bauleitplanung ist das BauGB vom 24.06.2004. Aufgrund der Überleitungsvorschrift für das EAGBau (§ 244 BauGB-neu) finden für Bebauungspläne, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Erlenbuck wurde am

26.07.2000 getätigt, so dass ein Umweltbericht, wie es das BauGB zukünftig für alle Bebauungspläne vorsieht, nicht erstellt werden muss.

2.3 UVP und UVP-Vorprüfung

Da eine Umweltprüfung / Umweltbericht auf Basis der neuen Gesetzeslage nicht erstellt werden muss, ist auf Grundlage des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu prüfen, ob bestimmte im UVPG genannte Schwellenwerte vorliegen, die eine UVP oder eine UVP-Vorprüfung erforderlich machen.

Das UVPG besagt in § 3 b (1):

"Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für ein in der Anlage 1 UVPG aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Sofern Größen- und Leistungswerte angegeben sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Werte erreicht oder überschritten werden."

Das geplante Vorhaben "Erlenbuck II" ist gemäß § 2 (2) UVPG nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG eine in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahme. In der Anlage 1, der Liste "UVP-pflichtige Vorhaben", werden die Größen- und Leistungswerte eines solchen Vorhabens unter Punkt 18.7 behandelt:

- ▶ "Bau eines Städtebauprojektes (...), für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellverfahren, mit einer *zulässigen Grundfläche* im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

18.7.1	100.000 m ² oder mehr:	→	Vorhaben ist UVP-pflichtig
18.7.2	20.000 m ² bis weniger als 100.000 m ² :	→	allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls"

Aufgrund der im Vorentwurf zum Bebauungsplan festgesetzten und zulässigen Grundfläche von 24.000 m² fällt das Vorhaben unter die Verpflichtung, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen (Pkt. 18.7.2.). Wenn die UVP-Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanung zu erwarten sind, so ist im Folgenden eine UVP durchzuführen.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung¹) wurde durchgeführt und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Bei Durchführung der genannten und im GOP bzw. im Bebauungsplan im Einzelnen festzulegenden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensierung sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- ▶ **Es besteht somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.**

¹ faktorgruen, 12/2004

3. ÜBERGEORDNETE VORGABEN

3.1 Regionalplan

Im REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN (1995) ist das Gebiet als Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau dargestellt. Biotop von regionaler Bedeutung oder Vorrangflächen für den Biotopschutz gibt es im Planungsgebiet und dessen Umfeld nicht. Unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet schließt sich ein Regionaler Grünzug an.

3.2 Landschaftsplan

Im LANDSCHAFTSPLAN Müllheim-Badenweiler (1991) wurde das Gebiet hinsichtlich seiner Eignung für eine Bebauung untersucht: das Gebiet ist aus landschaftsplanerischer Sicht -unter bestimmten Maßgaben- grundsätzlich für eine Bebauung geeignet, eine Grünordnungsplanung ist erforderlich. Die Kuppe am nördlichen Rand des Gebietes soll -gemäß Landschaftsplan- von Bebauung freigehalten werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Vorgaben des Landschaftsplanes vollständig berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Müllheim-Badenweiler ist das Gebiet entsprechend der räumlichen Vorgabe des Landschaftsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Abgrenzung des Flächennutzungsplanes deckt sich im Wesentlichen mit den im Bebauungsplan dargestellten Bauflächen.

Die nördliche Grenze des Bebauungsplanes greift über die Darstellung des FNP nur insoweit hinaus, als hier Grünflächen (aber keine Bauflächen!) festgesetzt werden und für diese Grünflächen jedwede bauliche Nutzung ausgeschlossen wird.

3.4 Geschützte Flächen und Arten gemäß Naturschutzgesetz

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebiete der FLORA-FAUNA-HABITAT-RICHTLINIE der EU) und EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE gibt es im Bebauungsplangebiet und seinem Umfeld nicht. (Stand: Natura 2000 des MLR incl. Nachmeldungen April 2004).

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es *keine* nach § 24 a Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotop. Die nördlich des Baugebietes gelegenen geschützten Biotop (Feldhecken und Feldgehölze) sind im Bestandsplan des GOP ersichtlich. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Eine Reihe von Einzelbäumen innerhalb des Planungsgebietes ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Müllheim geschützt.

Im Bebauungsplan oder dessen Umfeld ist das Artenschutzprogramm "Vögel" betroffen. Es ist im Rahmen dieses Artenschutzprogrammes ermittelt worden, dass die geschützten Vogelarten Heidelerche und Wiedehopf im Umfeld des Bebauungsplange-

bietes beobachtet wurden. Der Wiedehopf wurde im Norden, die Heidelerche im Nordosten des Plangebietes gesehen.

Im Rahmen des GOP wurde geprüft, inwieweit die geschützten Arten durch den Bebauungsplan eine etwaige Beeinträchtigung erfahren (s. Anlage 1)

4. BESTAND UND BEWERTUNG

4.1 Bewertung der Einzelbäume

Das Planungsgebiet wird derzeit nahezu ausschließlich als Ackerfläche genutzt. Am Rande oder auch inmitten der Äcker stehen großkronige, hochstämmige Obstbäume, häufig Walnussbäume, abwechselnd mit Mostbirnen, Kirschen oder kleineren Apfelbäumen.

Die Vitalität und Erhaltenswürdigkeit der Einzelbäume ist dem Plan "Bestand und Bewertung" zu entnehmen. Danach sind 8 großkronige Walnussbäume innerhalb des Bebauungsplangebietes "Erlenbuck II" als "ökologisch und gestalterisch wertvolle Einzelbäume - Erhalt sehr wünschenswert" (in Absprache mit Baumgutachter U. Pfefferer, Müllheim) eingestuft worden. Diese Bäume sind im Bestandsplan mit einem roten Kreis \odot gekennzeichnet. Es grenzen entlang des Salomon-Seligmann-Weges drei weitere Walnussbäume an, die im Bebauungsplan "Erlenbuck I" zum Erhalt festgesetzt wurden.

4.2 Bewertung der Bestandsflächen

Reste einer Intensivobstplantage befinden sich im südwestlichen Teil des Planungsgebietes, im Übergang zur Erweiterungsfläche der Helios-Kliniken. Im Süden oberhalb der Landesstraße befindet sich auf einer ehemaligen Obstanlage heute ein dicht bewachsenes Gehölz mit einer Größe von ca. 3.200 qm. Dies ist der einzige Bereich, der ökologisch höherwertig anzusprechen ist als die übrigen Ackerparzellen des Planungsgebietes.

Mit einer 3-stufigen Klassifizierung wird das Planungsgebiet in folgende ökologische Wertigkeit eingeteilt:

- Stufe 1 Fläche ohne besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz
- Stufe 2 Fläche mit mittlerer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz
- Stufe 3 Fläche mit hoher Bedeutung für den Arten und Biotopschutz

Die Flächen der Stufe 1 (ohne besondere Bedeutung) nehmen ca. 95 % des Planungsgebietes ein, die Flächen der Stufe 2 mit der ehemaligen Obstanlage auf 3.200 qm nur 5 % des Planungsgebietes. Flächen der ökologischen Bewertung in der Stufe 3 gibt es im Planungsgebiet nicht. Da es sich bei der ehemaligen Obstanlage um ein isoliert in der Ackerflur stehenden und an die Heliosklinik angrenzendes Gehölz handelt, ist die Bewertungsstufe 3 für diese Fläche nicht zutreffend.

5. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Durch unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen soll der Eingriff innerhalb des Planungsgebietes reduziert und die Eingriffsfolgen ausgeglichen werden.

Der Grünordnungsplan liefert einen wichtigen Beitrag zu landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und zur qualitätvollen Gestaltung innerhalb des Gebietes. Die Maßnahmen basieren auf den im Baugebiet "Erlenbuck I" vorbereiteten Maßnahmen und werden auf dieser Basis weiterentwickelt.

5.1 Einbindung des Baugebietes in die Landschaft

Das Baugebiet "Erlenbuck" (bestehend aus den Teilgebieten Erlenbuck I und II) stellt die wichtigste wohnbauliche Erweiterungsfläche für Müllheim im nächsten Jahrzehnt dar. Mit ihrer Lage am nordöstlichen Stadtrand von Müllheim bildet sie einen markanten räumlichen Abschluss. Das Gelände steigt von Südosten um ca. 20 m auf 304 m im Norden an. Jenseits des Feldweges fällt das Gelände wieder ab. Die Freihaltung dieser Kuppe von Bebauung ist wichtiges Ziel der Landschafts- und Grünordnungsplanung.

Zur Einbindung des Baugebietes insbesondere nach Norden dienen folgende in den Kap. 5.1.1 bis 5.1.4. dargestellten Maßnahmen:

5.1.1 Erweiterung des Baugebietes gegenüber dem Vorentwurf

Gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf wurde die Planungsgebietsgrenze um jeweils ein Flurstück in Richtung Norden erweitert, und zwar um das Flurstück 3263 im Nordwesten und um das Flurstück 3233 im Nordosten. Diese Erweiterung bedeutet *nicht*, dass Bauflächen in höheren topografischen Lagen hinzukommen. Die höchstgelegenen Bauflächen befinden sich nach wie vor im Bereich der 302 m - Höhenlinien:

► Flurstück 3263 im Nordwesten

Das Flurstück 3263 dient insbesondere dazu, den Abstand der Wohnhäuser von den landwirtschaftlichen Flächen zu vergrößern. Das neu hinzugekommene Flurstück wird als "private Grünfläche" festgesetzt, bauliche Anlagen werden ausgeschlossen. Die privaten Gartenflächen werden somit vergrößert, die Anordnung der Baufenster entspricht der Lage wie sie im Vorentwurf dargestellt ist. Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke gewährleistet. Gegenüber dem Vorentwurf hat diese Hecke nun ausreichend Raum für eine arttypische und landschaftsgerechte Entwicklung.

► Flurstück 3233 im Nordosten

Auf dem Flurstück 3233 befindet sich bislang eine Intensiv-Obstplantage. Während die Obstbäume auf dem daran nördlich angrenzenden Flurstück 3232 erhalten bleiben (und nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden), wird die Williams-Christ-Obstanlage des Flst. 3233 in Bau- und Grünflächen verwandelt.

Die bestehend bleibende Obstanlage auf Flst. 3232 am nordöstlichen oberen Rand des Baugebietes liefert einen wichtigen Beitrag zur optischen Einbindung des Baugebietes. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um eine ökologische Ausgleichsfläche, da Aufwertungsmaßnahmen auf der Fläche nicht geplant sind

Die bauliche Nutzung beschränkt sich bei dem neu hinzugekommenen Flst. 3233 auf den tiefer gelegenen Teil im westlichen Teilbereich, während der östliche höher gelegene Teil als "private Grünfläche" und Ausgleichfläche (F2) dargestellt wird.

Auch hier bedeutet die Gebietserweiterung nicht, dass Bauflächen weiter in die Höhe rücken. Die neu dargestellten Bauflächen liegen im Bereich der Höhenlinien 300 und 301 und damit tiefer als die bereits ausgewiesenen Bauflächen.

Die Erweiterung um das Flst. 3233 wird sich ebenfalls gut in die Landschaft einfügen. Auch hier hat die anzupflanzende Hecke in den privaten Gartenflächen nun ausreichend Raum für eine arttypische und landschaftsgerechte Entwicklung.

Oberhalb der Intensivobstanlage erreicht das Gelände auf 305 m entlang des Feldweges seinen höchsten Punkt und fällt jenseits des Feldweges gen Norden wieder ab. Zur Betonung dieses Aussichtspunktes soll der Kuppenbereich durch Pflanzung von locker platzierten Einzelbäumen betont werden. Durch Anpflanzung von 2 Speierlingbäumen kann der Kuppenbereich akzentuiert werden, wobei dieser Bereich bereits außerhalb des Planungsgebietes liegt. Gleichzeitig entsteht ein attraktiver Panoramaweg, der Ausblicke auf das Schwarzwaldmassiv mit dem Blauen ermöglicht. Die Stadt Müllheim ist bemüht, die genannten Anpflanzungen an dieser Stelle zu realisieren

5.1.2 Biotopentwicklungsfläche F 1

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes, dort wo am Salomon-Seligmann Weg die Baugebiete "Erlenbuck I" und "Erlenbuck II" aufeinander stoßen, ist der Hochpunkt des Baugebietes bei 304 m erreicht. Er bleibt von Bebauung frei. Hier wurden im Rahmen des Bebauungsplanes "Erlenbuck I" die Anpflanzung einer hochstämmigen Obstwiese und der Erhalt eines mächtigen Walnussbaumes festgesetzt.

Unmittelbar anschließend an diese bereits neu bepflanzte Wiese soll sich nun im Bebauungsplangebiet "Erlenbuck II" ebenfalls eine Streuobstwiese (F 1, siehe Entwicklungskonzept des GOP) anschließen, die den Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft betont. Mit der Ausweisung einer Biotopentwicklungsfläche an dieser Stelle wird ein zentraler Aussichtspunkt oberhalb des Baugebietes geschaffen. Die Bepflanzung dient der Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft. Bei dieser Obstwiese handelt es sich um eine Ausgleichsfläche, die dem Eingriff in der Bilanzierung (Kap. 6.2) gegenübergestellt wird.

5.1.3 Biotopentwicklungsfläche F 2

Am östlichen Rand der genannten Intensivobstanlage wird auf der Fläche F 2 eine Biotopentwicklungsfläche festgesetzt, auf der ein zu erhaltender mächtiger und vitaler Walnussbaum steht. Diese Fläche bildet den nordöstlichen Rand des Baugebietes und grenzt an den landwirtschaftlichen Weg an, der als Spazierweg vom Baugebiet in die freie Landschaft führt.

Durch Anpflanzung von mehreren standortgerechten Obstbäumen, vergleichbar der Bepflanzung auf der Fläche F1 entsteht hier ein landschaftsgerechter Abschluss der neuen Bebauung.

Auch diese Biotopentwicklungsfläche (F 2) dient dem Ausgleich der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe.

5.1.4 Biotopentwicklungsfläche F 3

Am nordöstlichen Rand des Baugebiets, anschließend an die Fläche F 2, wird mit einer weiteren Obstwiese (F 3) ebenfalls eine landschaftsverträgliche Einbindung der neuen Bauflächen gewährleistet. Diese Biotopentwicklungsmaßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt und rechtlich zugeordnet. Diese Fläche liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Fläche F 3 ist ca. 0,2 ha groß.

5.1.5. Biotopentwicklungsfläche F 4

Am östlichen Rand des Baugebiets, anschließend an die Fläche F 3, wird mit einer weiteren Bepflanzung entlang des Feldweges (F 4) ein durchgängiger von einer Baumreihe gesäumter Panoramaweg geschaffen. Der bislang hier vorhandene Feldweg wird nach Osten verschoben, so dass die angrenzenden Grundstücke eine größere Gartenfläche erhalten. Darüber hinaus wird das Grundstück Nr. 3220, das östlich an den Feldweg anschließt, mit Obstbäumen ergänzend bepflanzt. Der Feldweg erhält auf diese Art und Weise eine zusammenhängende Baumreihe, die das Baugebiet gegenüber der Landschaft einbindet. Die Fläche F 4 hat nach der Verlegung des Feldweges eine Größe von ca. 1.200 qm.

Diese Biotopentwicklungsmaßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt und rechtlich zugeordnet. Diese Fläche liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes.

5.2 Erhalt von Einzelbäumen und Schaffung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebiets

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es eine Reihe von markanten Obstbäumen, die die Feldwege säumen. Erhaltenswürdig sind insbesondere 8 vitale und landschaftsprägende Walnussbäume.

Die Erschließungs- und Bebauungsplanung reagiert sehr sensibel auf diesen schützenswerten Baumbestand. Voraussichtlich können mindestens 5 dieser Bäume erhalten werden. Im Umfeld der Bäume werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen und zwar jeweils in einer Ausdehnung, die über den Traufbereich um ca. 2 m Radius hinausgeht. Innerhalb dieses Traufbereichs sind keine Abgrabungen und Aufschüttungen, keine Verlegung von Leitungen und keinerlei Versiegelungen zulässig.

Zwei dieser großkronigen Walnussbäume stehen auf einem als Spielplatz ausgewiesenen Bereich inmitten des Baugebiets an der mittleren Erschließungsstraße. Ein weiterer zu erhaltender Baum steht inmitten der als Biotopentwicklungsfläche vorgesehenen Obstwiese F 2 am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes.

Zwei weitere Nussbäume wachsen an der Schnittstelle zum Baugebiet "Erlenbuck I", dort wo bereits im Bebauungsplan "Erlenbuck I" 2 Bäume zum Erhalt festgesetzt und eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde. Hierdurch kann an der Nahtstelle

zwischen diesen beiden Baugebieten eine öffentliche Grünzone entstehen, die als Spiel- und Aufenthaltsbereich wichtige freiraumwirksame Funktionen übernimmt!

Die übrigen drei Walnussbäume befinden sich im Bereich geplanter Bauflächen und können somit nicht erhalten werden. Mit dem Erhalt von 5 von insgesamt 8 wertvollen Einzelbäumen wird ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Begrünung des Baugebiets geleistet.

5.3 Grünzonen innerhalb der Bebauung

Der städtebauliche Entwurf des Büros Allgayer sieht lang gezogene private Gartenzonen parallel zu den Erschließungsstraßen vor. Diese Gartenzonen erstrecken sich in etwa höhenlinienparallel entlang des Hanges. Auf diese Weise wechseln Hausreihen und Gartenzonen streifenförmig miteinander ab, so dass ein harmonisches Landschaftsbild entsteht. Auch in ökologischer Hinsicht sind die zusammenhängenden Gartenzonen positiver zu beurteilen, als ein kleinparzelliger Wechsel von Bebauung und Grünflächen.

Für die privaten Grünzonen sollen flächige Pflanzungen nur im nördlichen, der freien Landschaft zugeordneten Teil, sowie im östlichen, der Landesstraße zugeordneten Teil festgesetzt werden.

Auf den einzelnen Baugrundstücken sollen hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Als Artenvorschläge seien Obstbäume, Zieräpfel- oder -kirschen, Magnolien, Hainbuche, Vogelkirsche, Walnuss o.ä. genannt. Die Standortwahl auf den Baugrundstücken ist beliebig. Es wird lediglich die Verpflichtung zur Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume, und zwar 1 Baum pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte festgesetzt. Für die Reihen- und Kettenhäuser entfallen diese Festsetzungen wegen der geringen Ausdehnung der Grundstücke.

5.4 Straßenräume

Das Erschließungskonzept sieht parallel zum Hang verlaufende Haupterschließungsstraßen und senkrecht zu den Höhenlinien verlaufende untergeordnete Erschließungen vor. Daneben gibt es einzelne Stichstraßen mit Spielstraßencharakter.

Die Bepflanzung entspricht diesem Gliederungsmuster, indem die Haupterschließungsstraßen mit Großbäumen bepflanzt werden, und zwar jeweils an städtebaulich zentralen Stellen. Dabei soll an den 3 unterschiedlichen Konzentrationsbereichen jeweils eine Beschränkung auf eine Art erfolgen, beispielsweise Zierapfel (*Malus Ariobata*), Baumhasel, Kirsche, Linde oder Amberbaum.

5.5 Spielflächen

Innerhalb des Planungsgebietes sind an den Bereichen, an denen die mächtigen Nussbäume stehen, einzelne Spielpunkte oder ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Sinnvoll ist ihre Kombination mit den öffentlichen Grünflächen für den Baumerhalt - allerdings gilt auch hier, dass eine Versiegelung oder die Einbringung von Fundamenten etc. im Wurzelbereich auszuschließen ist (s. Kap. 5.2.).

5.6 Oberflächenwasserbehandlung

Grundsätzlich sieht das Landeswassergesetz vor, dass das Regenwasser dezentral versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist (§ 45 b LWG).

Wegen der geologischen Verhältnisse (Geologische Karte von Müllheim 1:25.000) ist jedoch eine oberflächennahe Versickerung im Planungsgebiet nicht möglich. Die vorherrschenden Bodenschichten aus jüngerem Lößlehm sind 15 bis 30 m dick. Erst darunter sind sandige und blockführende Kiese zu finden. Lößlehme besitzen sehr niedrige Durchlässigkeitsbeiwerte und sind somit für eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers ungeeignet.

Zur Verzögerung von Hochwasserspitzen und Reduzierung der in den Klemmbach einzuleitenden Niederschlagswässer ist am Fuße des Baugebietes bereits ein zentrales Rückhaltebecken angelegt worden. Hierher soll der größte Teil des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwasser in einer Trennkanalisation geleitet werden. Das RHB wird ein qualitativvolles Biotop bilden, das mit seinen Sumpf- und Wechselwasserzonen, den Kiesbänken und Röhrichten einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Aufwertung leistet. Ein kleinerer Teil im Nordwesten des Baugebietes wird aufgrund der topographischen Verhältnisse in das Mischwassersystem der Moltkestraße / Bugginger Weg angeschlossen.

Als weiterer Beitrag zur Verzögerung von Hochwasserspitzen wird die Anlage von Regenwasserzisternen empfohlen. Sinnvoll ist ihre Verwendung nicht nur zur Gartenbewässerung sondern auch zur Brauchwassernutzung.

Durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Anlage der Stell- und Parkplätze wird der Anteil der Neuversiegelung gemindert werden.

6. EINGRIFFS/-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

6.1 Eingriffssituation

Wesentlicher Beitrag zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung ist die übergeordnete Beurteilung im LANDSCHAFTSPLAN (1991), der das Gebiet - im gesamt-räumlichen Vergleich - als "für eine Bebauung geeignet" bewertet.

Dennoch sind mit der Ausweisung des Baugebietes "Erlenbuck II" Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zusammenfassend wie folgt einzuschätzen sind:

Entscheidend ist zunächst die *Inanspruchnahme eines bisher landwirtschaftlich geprägten Geländes* in einer Größenordnung von ca. 7 ha. Hiermit ist eine *deutliche Veränderung des Landschaftsbildes* verbunden. Ebenfalls umweltrelevant ist die *Neuversiegelung* von bislang unbebautem Gelände im Umfang von ca. 2,4 ha durch Gebäude und von 1,1 ha durch Erschließungsstraßen (Eingriff in das Schutzgut Boden), sowie der Verlust von einer brachgefallenen Obstwiese (0,32 ha) und von etwa 25 Einzelbäumen unterschiedlicher Wertigkeit (s. Bestandsplan).

Die Eingriffe im Einzelnen sind schutzgutsbezogen in Kap. 6.2 aufgeführt und den einzelnen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Den Eingriff bezogen auf die einzelnen Schutzgüter und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen verdeutlicht die nachstehende Tabelle. Der ersten Spalte sind zunächst alle Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -reduzierung zu entnehmen. Die zweite Spalte enthält die dann verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen. Für diese Beeinträchtigungen werden in der 3. Spalte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt. Die Ausgleichsmaßnahmen im Einzelnen werden dann in Kap. 6.3 - 6.6. näher beschrieben.

6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

UNTERLASSEN VON EINGRIFFEN UND EINGRIFFSMINIMIERUNG	EINGRIFFSITUATION (= unvermeidbare Beeinträchtigungen)	AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	BILANZ/FAZIT
<p><u>SCHUTZGUT BODEN</u></p> <p>Verdichtete Bebauung, soweit es die landschaftliche Situation am Stadtrand von Mühlheim (Landschaftsbild, Topographie) erlaubt</p>	<p>Vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (d.h. Puffer-, Filter- Abflussregulationsfunktion, Standort für Kulturpflanzen, Vegetation und Fauna) durch Bodenversiegelung auf ca. 3,5 ha;</p> <p>Beeinträchtigung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen (ca. 3,8 ha), in dem durch Verdichtung, Auf- und Abtrag die Bodenverhältnisse verändert werden</p>	<p>Die Versiegelung von 3,5 ha kann <i>nicht</i> durch eine <i>Entsiegelung</i> ausgeglichen werden.</p> <p>Als Ersatzmaßnahmen werden Verbesserungen insbesondere für die Schutzgüter Arten und Biotope (s. dort) in verschiedenen Bereichen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt.</p>	<p><u>Ein adäquater Ausgleich für das Schutzgut BODEN könnte streng genommen nur durch Entsiegelung an anderer Stelle erfolgen.</u></p> <p><u>Es wird versucht, den Eingriff in das Schutzgut BODEN durch Schutzgüterübergreifend durch Verbesserungsmaßnahmen der Schutzgüter ARTEN UND BIOTOPE (s. dort) zu kompensieren.</u></p>
<p><u>SCHUTZGUT KLIMA</u></p> <p>Sowohl die Auswahl des Baugebiets als auch der städtebauliche Entwurf berücksichtigen klimatische Zusammenhänge (Durchgrünung, Talwinde)</p>	<p>Verminderung der klimaökologisch funktionsfähigen Fläche durch die geplante Bodenversiegelung (3,5 ha).</p>	<p>Innerhalb des Planungsgebietes Anpflanzungen von zahlreichen Bäumen und Sträuchern, die zumindest kleinklimatisch von Bedeutung sind. Erhalt mächtiger Einzelbäume und Verknüpfung mit Grünflächen</p>	<p>Aufgrund der Anordnung der Baukörper und der Neuanlage von Grünflächen ist der verbleibende Eingriff in das Schutzgut KLIMA unerheblich.</p>

UNTERLASSEN VON EINGRIFFEN UND EINGRIFFSMINIMIERUNG	EINGRIFFSITUATION (= unvermeidbare Beeinträchtigungen)	AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	BILANZFAZIT
<p><u>SCHUTZGUT WASSER</u></p>	<p>Reduzierung der Grundwasserinfiltration durch Flächenversiegelung im Umfang von ca. 3,5 ha.</p> <p>Versiegelte Flächen reduzieren die Grundwasserneubildung und verstärken die Hochwasserspitzen.</p> <p>Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt.</p>	<p><u>Innerhalb des Planungsgebietes:</u></p> <p>Bauordnungsrechtliche Vorgaben zur Anlage aller Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.</p> <p><u>Außerhalb des Planungsgebietes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ im Bebauungsplangebiet "Erlenbuck -Neue Klinik": - Anlage einer Fläche zur Reinigung und Wasserrückhaltung auf ca. 0,20 ha; Die übrige Biotopfläche wurde bereits als Ausgleich für den 1. BA des Baugebiets Erlenbuck in Anrechnung gebracht. ▶ <u>Ökokonto-Maßnahme am Rheintalbachle:</u> - Aufwertung des Gewässerbiotops auf 0,31 ha ▶ <u>Brücklematt:</u> - Ergänzende Maßnahmen für das Feuchtbiotop 	<p>Da eine Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet wegen der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist, bleibt innerhalb des Gebietes die Versiegelung von 3,5 ha als Eingriff bestehen.</p> <p>Durch den Bau der Wasserrückhaltefläche kann das im Bebauungsplangebiet anfallende Oberflächenwasser im Umfeld des Planungsgebietes verdunsten, versickern und zurückgehalten werden.</p> <p><u>Durch die genannten Minimierungsmaßnahmen und die Aufwertung des Gewässerbiotops Rheintalbachle und des Feuchtbiotops Brücklematt kann der Eingriff in das Schutzgut WASSER in seiner Gesamtheit ausgeglichen werden</u></p>

UNTERLASSEN VON EINGRIFFEN UND EINGRIFFSMINIMIERUNG	EINGRIFFSITUATION (= unvermeidbare Beeinträchtigungen)	AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	BILANZFAZIT
<p>SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE</p> <p>Auswahl des Baugebietes in einem Bereich, der an den vorhandenen Siedlungsansatz anknüpft; Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz werden nicht tangiert.</p> <p>Erhalt von 5 (sehr) wertvollen Einzelbäumen, für die Pflanzbindungen und öffentliche Grünflächen werden festgesetzt.</p>	<p>Verlust von Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit <i>mittlerer</i> Bedeutung (ehemalige Obstanlage) für den Arten- und Biotopschutz im Umfang von 0,32 ha - <i>ohne besondere</i> Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Umfang von ca. 7 ha <p>Verlust von 3 wertvollen Einzelbäumen</p>	<p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungsrechtliche Festsetzung zur Anpflanzung von zahlreichen mittel- bis großkronigen Einzelbäumen auf den Baugrundstücken, entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich des Spielplatzes - Anpflanzung von Feldgehölzen am Rande des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft - Biotopentwicklungsflächen und -maßnahmen am nördlichen Rand des Baugebiets auf den Flächen F1 und F2 auf ca. 0,27 ha <p><u>Unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Biotopentwicklungsfläche und -maßnahmen am nördöstlichen Rand des Baugebiets auf der Fläche F3 auf ca. 0,2 ha und auf der Fläche F4 auf ca. 0,12 ha <p>Innerhalb des <u>Bebauungsplangebietes "Erlenbuck - Neue Klinik"</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - naturnahe Wasserrückhaltefläche als Fläche zur Biotopentwicklung auf 0,20 ha (Die übrige Biotopfläche wurde als Ausgleich für den 1. BA des Baugebiets Erlenbuck in Anrechnung gebracht.) - Obstwiese an der Landesstraße L 125; Anlage einer Streuobstwiese auf einer bislang intensiv genutzten Ackerfläche 	<p>Der Verlust von ca. 0,32 ha Fläche mit <u>mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz kann durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.</u></p> <p>Das durch die Versiegelung verbleibende Defizit für das <u>Schutzgut BODEN</u> wird durch die <u>Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut ARTEN UND BIOTOPE</u> <u>schutzgutübergreifend kompensiert.</u></p>

UNTERLASSEN VON EINGRIFFEN UND EINGRIFFSMINIMIERUNG	EINGRIFFSITUATION (= unvermeidbare Beeinträchtigungen)	AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	BILANZ/FAZIT
ARTEN UND BIOTOPE		<p><u>Außerhalb des Planungsgebietes im Außenbereich</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewässeraufwertung am Rheintalbüchle auf ca. 0,31 ha - Ergänzende Maßnahmen zur Biotopentwicklung im Gewinn Brücklematt auf 1,8 ha 	
<p><u>SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG</u></p> <p>Durch die Freihaltung der Kuppen und die höhenlinienangepasste Bauentwicklung fügt sich das Baugebiet in die landschaftliche Situation ein</p>	<p>Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung auf ca. 7 ha am nördlichen Stadtrand von Müllheim</p> <p>Für das angrenzende Wohnquartier sind die Fußwege in die Feldflur nach wie vor gut erreichbar.</p>	<p><u>Innerhalb des Bebauungsplangebiets und im unmittelbaren Umfeld</u></p> <p>Pflanzgebote zur Begrünung des Baugebietes; Anlage zusammenhängender Grün / Gartenzonen; landschaftliche Betonung der von Bebauung freigehaltenen Kuppe, durch Bepflanzung mit markanten Einzelbäumen; Anlage mehrerer Streuobstwiesen am nördlichen Rand des Baugebietes im Übergang in die freie Landschaft</p> <p>Bepflanzung des im Osten angrenzenden Feldweges durch Obstbaumreihen</p> <p><u>Außerhalb des Bebauungsplangebiets</u></p> <p>Anpflanzung einer Baumreihe aus hochstämmigen Einzelbäumen entlang des Weges im Gewinn Brücklematt; Anpflanzung von Einzelbäumen inmitten der Wiesenfläche zur Optimierung des Landschaftsbildes</p>	<p><u>Der Eingriff in das Schutzgut LANDSCHAFTSBILD und ERHOLUNG ist unerheblich, da das Baugebiet sich mittelfristig gut in die Landschaft einfügen wird.</u></p>

UNTERLASSEN VON EINGRIFFEN UND EINGRIFFSMINIMIERUNG	EINGRIFFSITUATION (= unvermeidbare Beeinträchtigungen)	AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	BILANZ/FAZIT
<p>ERGEBNIS DER EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut BODEN durch Bodenversiegelung (irreversibler Bodenverlust) kann durch Entsiegelungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden, während die Eingriffe in die Schutzgüter WASSER, KLIMA und ARTEN UND BIOTOPE ausgeglichen werden, bzw. unerheblich sind. Der Eingriff in das Schutzgut LANDSCHAFTSBILD und ERHOLUNG kann mittelfristig ausgeglichen werden. Für den Eingriff in das Schutzgut BODEN werden Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes im angrenzenden Baugebiet "Erlenbuck - Neue Klinik", sowie im Außenbereich (Brücklematt, Rheintalbächle) durchgeführt, die geeignet sind, den Eingriff zu kompensieren. Sie dienen der ökologischen Verbesserung der Schutzgüter ARTEN, BIOTOPE und WASSER.</p> <p>Vermeidbare Beeinträchtigungen werden unterlassen (Vermeidungsgebot). Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen (Ausgleichsgebot) werden durch die genannten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.</p> <p>Es verbleibt keine nachhaltige Beeinträchtigung für Natur und Landschaft.</p>			

6.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes "Erlenbuck II"

Mit den in Kap. 5 genannten Maßnahmen kann bereits ein großer Teil des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden.

- ▶ Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden zwei Biotopentwicklungsflächen (F 1 und F 2) ausgewiesen und können somit als Ausgleichsfläche im Sinne einer ökologischen Aufwertung angerechnet werden. Auf den Flächen werden hochstämmige Obstbäume unter Verwendung alter bewährter Sorten angepflanzt.
 - ▶▶ Die Ausgleichsflächen haben eine Größe von 0,27 ha.
- ▶ Daneben dienen die verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes (Bepflanzungen, Anlage von Grünfläche, Straßengestaltungen etc.; (siehe Kap. 5.1. - 5.5.) zum Ausgleich.

6.4 Maßnahmen, die an das Bebauungsplangebiet "Erlenbuck II" unmittelbar angrenzen

- ▶ Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes werden ca. 0,2 ha als Biotopentwicklungsfläche F 3 und ca. 0,12 ha als Biotopentwicklungsfläche F 4 ausgewiesen und können somit als Ausgleichsfläche im Sinne einer ökologischen Aufwertung angerechnet werden. Auch hier werden hochstämmige Obstbäume unter Verwendung alter bewährter Sorten angepflanzt.
 - ▶▶ Die Ausgleichsflächen F 3 und F 4 haben zusammen eine Größe von 0,32 ha.

6.5 Maßnahmen innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erlenbuck - Neue Klinik"

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erlenbuck - Neue Klinik" (2001) wurden verschiedene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die jedoch nicht als Ausgleich für den B-Plan "Erlenbuck - Neue Klinik" galten, sondern als Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan "Erlenbuck I" und "Erlenbuck II".

Folgende 2 Biotopentwicklungsflächen wurden festgesetzt, mit dem Ziel, diese Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan "Erlenbuck II" zuzuordnen:

- ▶ Obstwiese an der Landstraße L 125

Anlage einer Streuobstwiese im Kreuzungsbereich von Schwarzwaldstraße und Landstraße L 125 auf einer Ackerfläche. Die Fläche wurde bereits von der Stadt Müllheim erworben und kann im nächsten Jahr bepflanzt werden.

 - ▶▶ Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 0,26 ha.

► Wasserrückhaltefläche an der Schwarzwaldstraße

Im südwestlichen Teil des Plangebietes "Erlenbuck - Neue Klinik" an der Schwarzwaldstraße wird eine naturnahe Teichfläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers angelegt. Es handelt es sich um eine Rückhaltefläche, die das Oberflächenwasser des Baugebietes "Erlenbuck II" aufnehmen wird.

Es stellt mit seiner naturnahen Ausprägung (Kiesflächen, Röhricht, Strauchweiden) eine ökologische Aufwertung gegenüber der jetzt als Acker genutzten Fläche dar.

Da diese Fläche von der Stadt Müllheim erworben wurde und für die Wohnbaufläche Erlenbuck II dient, ist die Zuordnung der Ausgleichsfläche sinnvoll. Auch sie gilt *nicht* als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan "Erlenbuck - Neue Klinik"! Stattdessen wurde sie mit ihrer Ausdehnung von 0,4 ha zu 50 % für den Bebauungsplan "Erlenbuck I" in Anrechnung gebracht und kann jetzt mit den restlichen 0,2 ha als Ausgleich für den Bebauungsplan "Erlenbuck II" gelten.

►► Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 0,2 ha

6.6 Maßnahmen in der freien Landschaft

6.6.1 Ökokonto-Maßnahme am Rheintalbächle

Im Ausgleichsflächenkataster des Ökokontos der Stadt Müllheim ist eine ökologische Aufwertungsmaßnahme am Rheintalbächle in Vögisheim eingestellt, die geeignet ist als Ausgleich für die Eingriffe des Bebauungsplanes "Erlenbuck II".

Die Maßnahme ist im Anhang 2 näher beschrieben. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde die grundsätzliche Eignung dieser Maßnahme für das Ökokonto im März 2004 anerkannt.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Müllheim.

►► Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 0,309 ha

6.6.2 Ergänzende Maßnahmen im Gewinn Brücklematt

Das Gebiet Brücklematt in Müllheim - Britzingen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes "Erlenbuck I" als Ausgleichsfläche vorgesehen, mit der Perspektive auch für den Bereich "Erlenbuck II" hier Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Im Gewinn Brücklematt, Gemarkung Britzingen besteht am Zusammenfluss von Ehebach und Holenbach ein (Feucht-)wiesenbereich, der durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufgewertet werden soll. Im Osten unmittelbar oberhalb der Straße grenzt das flächenhafte Naturdenkmal "Seggenried-Lochacker" an.

Im Rahmen der Flurbereinigung wurden hier im Jahre 2003 und 2004 ökologische Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Gleichzeitig und in Absprache mit der Flurbereinigung

reinigung wurden die für den Bebauungsplan "Erlenbuck I" erforderlichen Maßnahmen umgesetzt.

Im Rahmen des Ausgleichs für den Bebauungsplan "Erlenbuck II" sollen nun hier ergänzende Maßnahmen realisiert werden. In Abstimmung mit der Flurbereinigung und der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Maßnahmen dahingehend konkretisiert, dass entlang des Weges auf einer Länge von ca. 200 lfm eine Baumreihe aus ca. 16 Eichen gepflanzt wird und die Wiese mit Gruppen aus Eschen landschaftsbildprägend bepflanzt wird (s. Karte).

Darüber hinaus wird für die Bewirtschaftung der Wiesenfläche eine Vertragsvereinbarung mit dem Pächter geschlossen, so dass eine extensive Bewirtschaftung (Beweidung mit Schafen) langfristig gesichert ist.

Das Flurstück 4040 wird somit in seiner ökologischen und landschaftsästhetischen Wertigkeit gesteigert.

- ▶▶ Die Ausgleichsfläche (Flst. 4040) hat eine Größe von 1,8 ha

6.7 Zusammenfassung der Bilanzierung

Mit den in Kap 6.3 bis 6.6 genannten Ausgleichsmaßnahmen kann der durch den Bebauungsplan "Erlenbuck I" vorbereitete Eingriff ausgeglichen werden.

Es werden Maßnahmen innerhalb und angrenzend an das Bebauungsplangebiet, sowie innerhalb des Bebauungsplanes "Erlenbuck - Neue Klinik" und in der freien Landschaft vorgesehen.

Die Stadt verpflichtet sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem LRA zur Durchführung der genannten Maßnahmen. Die Stadt Müllheim ist bei allen genannten Maßnahmen in Besitz der Flächen.

7. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

7.1 Allgemeine Grundlagen

Grundsätzlich können (und sollen) die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsverursachern zugeordnet werden. Dabei ist immer zu unterscheiden zwischen

- den Eingriffen, die durch die Erschließungsstraßen verursacht werden und
- den Eingriffen, die auf den einzelnen Baugrundstücken zu erwarten sind.

Der Teil der Eingriffe, der durch die Erschließungsstraßen verursacht wird, wird über die Erschließungsbeiträge abgerechnet. Der Teil der Eingriffe, der auf den Baugrundstücken stattfindet, kann über eine von der Stadt Müllheim zu erlassende Kostenerstattungssatzung abgerechnet werden. Auf Basis dieser Kostenerstattungssatzung können die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen anteilig den Baugrundstücken zugeordnet und von den Bauherren eingefordert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den Baugrundstücken festgesetzt werden (Bepflanzungen, wasserdurchlässige Beläge etc.), werden von den jeweiligen Bauherren selber durchgeführt und getragen, und werden nicht über die Kostenerstattungssatzung abgerechnet.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch die Erschließung

Entsprechend einer überschlägigen Eingriffsermittlung werden für den Bau der Erschließungsstraßen Eingriffe in das Schutzgut BODEN in Form von Versiegelung geltend gemacht und zwar im Umfang von ca. 1,1 ha. Bei 3,5 ha Gesamtversiegelung sind dies ca. 31 % der Gesamteingriffe.

Die übrigen Eingriffe -als Eingriffe auf den Baugrundstücken- betreffen demzufolge ca. 69 % der Gesamteingriffe.

Die durch die Erschließung hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Bepflanzung auf öffentlichen Straßen
- Biotopentwicklungsflächen F 1 und F 2 innerhalb des Bebauungsplangebietes
- Biotopentwicklungsflächen F 3 und F 4 unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet
- Teilfläche der Wasserrückhaltefläche an der Schwarzwaldstraße (die Fläche liegt innerhalb des B-Planes "Erlenbuck I - Neue Klinik")

Alle Maßnahmen befinden sich innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet, sowie innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes B-Plan "Erlenbuck I -Neue Klinik".

Der Eingriff durch die Erschließungsstraßen kann durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden. Diese Ausgleichsflächen haben einen Flächenumfang von insgesamt 0,79 ha.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf den Baugrundstücken

Bezüglich des Schutzgutes Boden verbleibt für die Eingriffe auf den Baugrundstücken ein Umfang von ca. 2,4 ha (neu) versiegelter Fläche, das sind ca. 69 % des Gesamteingriffs. Dieser Eingriff wird durch Verbesserungen für die anderen Schutzgüter außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche folgende Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes:

- Obstwiese an der L 125 auf Flst. 3135 (die Fläche liegt innerhalb des B-Planes "Erlenbuck I - Neue Klinik")
- Fläche Flst. 1173 am Rheintalbächle in Müllheim-Vögisheim
- Fläche im Gewinn Brücklematt, Flst. 4040 in Müllheim-Britzingen

Die Ausdehnung dieser Ausgleichsflächen betrifft ca. 2,31 ha.

Der Eingriff auf den Baugrundstücken kann durch die genannten Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden.

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen bilden eine so genannte Sammelausgleichsmaßnahme. Diese wird den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind im Sinne des § 9 (1a) BauGB in Verbindung mit § 1a (3) BauGB zugeordnet. Die Verteilung sollte aufgrund des in der Kostenerstattungssatzung begründeten Verteilungsschlüssels erfolgen.

7.4 Zusammenfassende Darstellung der Zuordnung

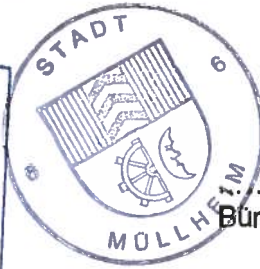
Zusammenfassend erfolgt die Zuordnung von Eingriff und Ausgleich entsprechend der folgenden tabellarischen Darstellung

Eingriff	Ausgleichsmaßnahme	Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme
Bau der Erschließungsstraßen	<p><u>Innerhalb des Planungsgebiets:</u></p> <p>Maßnahmen auf öffentlichen Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen - Biotopentwicklungsflächen F 1 und F 2 <p><u>Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Biotopentwicklungsflächen F 3 und F 4 <p><u>Innerhalb des B-Planes " Erlenbuck I - Neue Klinik"</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilfläche der Wasserrückhaltefläche an der Schwarzwaldstraße 	Erschließungsbeitrag
Eingriff auf den Baugrundstücken Gebäude/ Stellplätze/ Zufahrten etc.	<p><u>Innerhalb des B-Planes " Erlenbuck I - Neue Klinik"</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Obstwiese an der L 125 auf Flst. 3135 <p><u>außerhalb des Planungsgebietes:</u></p> <p>Sammelausgleichsmaßnahme, bestehend aus folgenden Einzelmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fläche Flst. 1173 am Rheintalbächle in Müllheim-Vögisheim - Fläche im Gewann Brücklematt, Flst. 4040 in Müllheim-Britzingen 	Mögliche Finanzierung: Kostenerstattungsbetrag auf Grundlage einer von der Stadt Müllheim zu erlassenden Kostenerstattungssatzung

Aufgestellt: Denzlingen, den 20.07.2005

Müllheim, den 20.07.2005

faktorgrün
... Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Edith Schütze
Hindenburgstraße 95 · 79211 Denzlingen
Tel. 0 76 66/60 91 · Fax 0 76 66/60 94



[Handwritten signature]
Bürgermeister Dr. Lohs

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses
Planes sowie die textlichen Festsetzungen
unter Beachtung des Verfahrens nach dem
BauGB mit den hierzu ergangenen Be-
schlüssen des Gemeinderates der Stadt
Müllheim übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Müllheim, den 04.08.2005

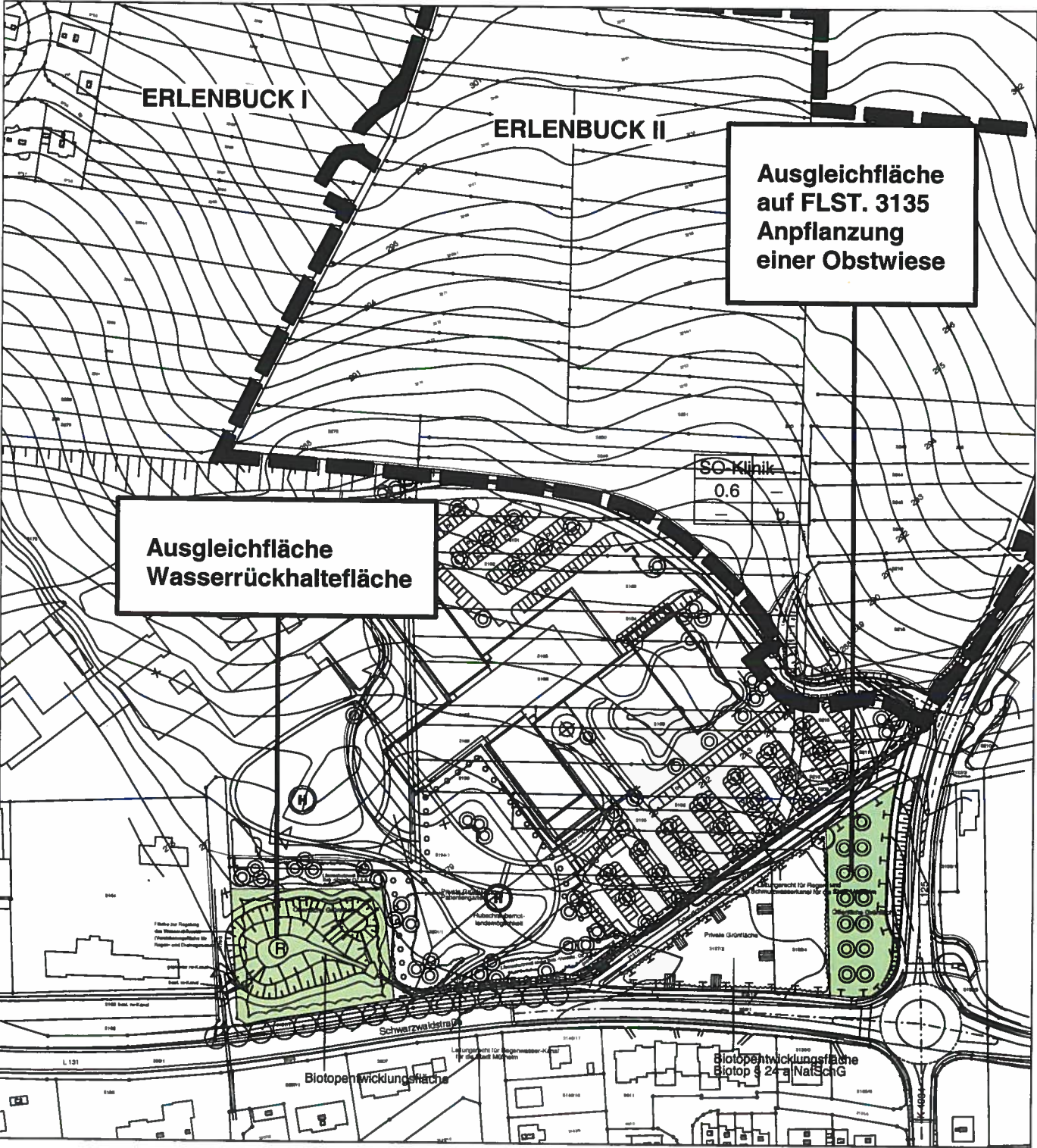
[Handwritten signature]
Dr. Lohs, Bürgermeister



STADT MÜLLHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN ERLENBUCK II

AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR DAS BAUGEBIET ERLENBUCK II INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANS 'ERLENBUCK - NEUE KLINIK'



AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR BAUGEBIET ERLENBUCK I

- Bestand**
- - - Maßnahmen Erlenbuck I
 - Wassergaben
 - § 24a-Biotop
 - Heckenbestand
 - Waldbestand
 - Brennhaide
 - Erstzäune
 - Feldwiese / (Soggenwiese)
 - Schirmlinien
 - Soggenried
 - Hochstaudenflur
 - Geräuschschuppen
- Maßnahmen**
- Pflanzung von Hecken (vgl. Pflanzenliste)
 - Gerüstschuppen - Beseitigung der baulichen Anlagen und Müll beseitigen
 - Feldwiese / (Soggenwiese) - Mahd ab Mitte September / Schafbeweidung
 - Soggenwiese - jährliche Mahd ab Ende August bis Mitte September
 - Abtransport des Mähguts
 - Hochstaudenflur - Mahd im zweijährigen Turnus ab Mitte September, Abtransport des Mähguts
 - Brennhaide - Mahd im mehrjährigen Turnus (ca. 5 Jahre) ab Ende September / Anfang Oktober und Abtransport des Mähguts

STADT MÜLLHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN ERLENBUCK II

AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM GEWANN 'BRÜCKLEWATT'

□ Ausgleichsmassnahmen für das Baugelbiet Erlenbuck II

3 Eschen-Hochstämme

Schafbeweidung
- Mahd und Abtransport
des Mähguts

Anpflanzung einer Baumreihe aus
Stieleichen entlang des Feldweges

3 Eschen-Hochstämme

faktorgrün

Projekt: **GOP Erlenbuck II**
 Auftraggeber: **Stadt Müllheim**
 Beschreibung: **Ausgleichsmaßnahme für das Baugelbiet Erlenbuck II**
 Maßstab: **1:1000, im Original**
 Hersteller: **Schulze/BK**
 Datum: **26.01.2005**
 gezeichnet: **40 x 59**
 Plan Nr.:
 Datum:

Frei Lutzschütz:
architekten DELA
 Markus Hepp
 Christian Hepp
 Martin Schürmann
 Hans-Jürgen Weis
 Tel. 0717 6060 0
 Fax 0717 6060 14
 www.faktorgruen.de
 faktorgruen.de

Stapel Hof
 Göttingerstraße 25
 74633 Müllheim
 Tel. 0717 137 00
 Fax 0717 130 00
 info@faktorgruen.de
 www.faktorgruen.de

L:\proj\14-Müllh-Erlenbuck_2_BAUAusgabe_Ober-Ausgabe\plan_01\Brockenmatt.mxd

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses
Planes sowie die textlichen Festsetzungen
unter Beachtung des Verfahrens nach dem
BauGB mit den hierzu ergangenen Be-
schlüssen des Gemeinderates der Stadt
Müllheim übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Müllheim, den 04.08.2005

Dr. Lohs, Bürgermeister



ANLAGE 1

STADT MÜLLHEIM GRÜNORDNUNGSPLAN "ERLENBUCK II"

**Prognose der Auswirkungen des Baugebiets auf die Populationen von Heide-
lerche und Wiedehopf**

Denzlingen, den 10.12.2004

faktorgrün Krupp
Losert
Plaff
Schütze
Schedlbauer

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Hindenburgstraße 95 79211 Denzlingen Tel. 07666/90009-0 · Fax 07666/90009-40 und 78628 Rottweil

1. FRAGESTELLUNG

Im Bebauungsplan oder dessen Umfeld ist das Artenschutzprogramm "Vögel" betroffen. Es ist im Rahmen dieses Artenschutzprogrammes ermittelt worden, dass die geschützten Vogelarten Heidelerche und Wiedehopf im Umfeld des Bebauungsplangebietes beobachtet wurden. Der Wiedehopf wurde im Norden, die Heidelerche im Nordosten des Plangebietes gesehen. Aus dem Planungsgebiet selber liegen keine Beobachtungen vor.

Es ist zu prüfen, inwieweit diese geschützten und bestandsbedrohten Vogelarten von der geplanten Bebauung betroffen sind.

2. HEIDLERCHE (LULLULA ARBOREA)

2.1 Schutzstatus

Nach Roter Liste Baden-Württemberg (1995): Kategorie 1, vom Aussterben bedroht; nach LArtSchVO: besonders geschützte Art.

2.2 Lebensraumsprüche

Die Heidelerche tritt allgemein in eher trockenen Offenlandgebieten auf, die überwiegend eine heide- oder steppenähnliche Vegetation aufweisen: Neben Heiden sind dies Viehweiden, Magerrasen, junge Aufforstungsflächen Waldlichtungen, zuweilen auch Streuobstflächen extensive Weinberge, Brachflächen, Frucht-, Rüben-, Kartoffeläckern, sowie Abbaustätten. Unverzichtbare Lebensraumelemente sind dabei immer einzeln stehende Büsche und/ oder Bäume.

Als Gründe für den Bestandsrückgang in den letzten 30 Jahren sind zum einen Lebensraumverluste zu nennen, insbesondere in Form von Heiden und heideartigen Biotopen. Zum anderen wird der Heidelerche durch Herbizid- und Insektizidanwendungen in den landwirtschaftlichen Flächen die pflanzliche und animalische Nahrungsgrundlage entzogen.



2.3 Aktuelle Funktion des geplanten Baugebiets für das Heidelerchevorkommen

Die Biotoptypen des geplanten Baugebiets entsprechen nicht dem Lebensraummuster der Heidelerche. Die Biotoptypen können als ungeeignet (Ackerflächen mit Einzelbäumen, Intensiv-Obstanlagen) oder gering geeignet (Streuobstfläche mit überwiegend mittelaltem Obstbaumbestand) beurteilt werden. Dies gilt auch für die nördlich angrenzenden Flächen, die zwischen dem Planungsgebiet und dem Schwerpunktlebensraum (ehemaliger militärischer Übungsplatz, 500 Meter nördlich des Planungsgebiets) gelegen sind.

2.4 Prognose der Auswirkung der wohnbaulichen Nutzung des Untersuchungsgebiets

Aufgrund der geringen Eignung als Teillebensraum und wegen der entfernten Lage zum nächstgelegenen geeigneten Heidelerche-Lebensraum spielt das Planungsgebiet als Lebensraum bzw. Teillebensraum der Heidelerche keine Rolle. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete zulässige Bebauung wird keine erheblichen Auswirkungen auf die im Raum vorkommende Heidelerchen-Population zur Folge haben.

3. WIEDEHOPF (UPUPA EPOPS)

3.1 Schutzstatus

Nach Roter Liste Baden-Württemberg (1995): Kategorie 1, vom Aussterben bedroht.
Nach LArtSchVO: besonders geschützte Art, vom Aussterben bedroht.

3.2 Lebensraumsprüche

Der Wiedehopf zeigt allgemein in seiner Verbreitung eine deutliche Präferenz für Regionen mit trocken-warmen Klimaverhältnissen. So waren in den letzten 200 Jahren klimatische Gründe für Bestandszu- und Abnahmen ausschlaggebend. Heute stellen der Verlust an geeigneten Lebensräumen und die Verringerung des Nahrungsangebots die entscheidenden bestandsbegrenzenden Faktoren dar.

Als Brut und Nahrungshabitat werden folgende Biotopstrukturen angenommen: Streuobstgebiete und sonstige Grünlandgebiete mit lockerem Baumbestand bzw. Feldgehölzen, extensiv bewirtschaftete Weinberge, lichte Kiefernwälder.

Der Wiedehopf ist ein Höhlenbrüter. Als nachgewiesene Neststandorte kommen - entsprechend der beobachteten Anzahl von Brutten - Apfelbäumen (36), Kiefern (21), Steinmauern (18) und Baumweiden (16) eine besondere Bedeutung zu, andere Baumarten sind als Neststandort nachrangig zu bewerten.

Als Insektenfresser ist der Wiedehopf auf landwirtschaftliche Flächen ohne oder mit nur geringer Insektizidverwendung angewiesen (chemiefreie Inseln). Da Engerlinge die Hauptnahrung darstellen wirkt sich eine Maikäferbekämpfung besonders ungünstig aus.



3.3 Aktuelle Funktion des geplanten Baugebiets für das Wiedehopfvorkommen

Aus dem Untersuchungsgebiet liegen Beobachtungen des Wiedehopfs für den Bereich der L125-Straßenböschungen vor. Diese (pestizidarmen) Flächen sind als Nahrungshabitat geeignet.

Als Nahrungshabitat potenziell geeignet ist auch die brachgefallene Streuobstwiese im Süden des geplanten Baugebiets. Im Rahmen der Bestandserfassung entstand hier der Eindruck einer eher extensiven, pestizidarmen Bewirtschaftung. Als Bruthabitat ist diese Fläche hingegen nicht geeignet. Zwar tritt der bevorzugte Brutbaum (Apfel) in der Fläche auf. Die bestehenden Apfelbäume mittleren Alters weisen jedoch bei der Inaugenscheinnahme keine geeigneten Bruthöhlen auf.

Die Ackerflächen mit ihren Einzelbäumen sind als Lebensraum des Wiedehopfs ebenso ungeeignet wie die Intensiv-Obstanlagen.

3.4 Prognose der Auswirkung der wohnbaulichen Nutzung des Untersuchungsgebiets

Die geplante bauliche Nutzung wird sich nicht nachteilig auf die Nahrungshabitatfunktion der Straßenrandböschung L125 auswirken.

Die bauliche Inanspruchnahme der brachgefallenen Obstwiese führt zu geringfügigen, nachteiligen Auswirkungen auf das örtliche Wiedehopfvorkommen. Zum einen weil ein - örtlich betrachtet - geringer Teil des Nahrungshabitats verloren geht. Zum anderen weil zukünftige potenzielle Brutbäume verloren gehen.

3.5 Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstsorten im nördlichen Teil des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft angelegt. Dadurch wird der Verlust eines potenziellen Nahrungshabitats für den Wiedehopf (bebauter Teil der Obstwiese) ausgeglichen.

Literatur:

Bezzel, E., 1983: Vögel 1 Singvögel. BLV Intensivführer, München. 191 S.

Hölzinger, J., 1987: Die Vögel Baden-Württembergs. Band 1 Gefährdung und Schutz Teil 2. Ulmer, S. 1129 – 1134 und 1157 – 1160.

AUSGLEICHSFLÄCHENKATASTER DER STADT MÜLLHEIM	A 2
AUSGLEICHSFLÄCHE: "Rheintalbächle" Flst. 1173 in Müllheim - Vögisheim	
Daten zur Ausgleichsfläche	
Zielsetzung Ankauf der Fläche durch die Stadt Müllheim und Verwendung für das Ökokonto. Nach Durchführung von ökologischen Aufwertungsmaßnahmen sollen diese als Guthaben in das Ökokonto eingebucht werden.	
Lage und Flächengröße Stadt Müllheim, Gem. Vögisheim, Flst. 1173 im Gewinn "Hintere Hutmatt" Flächengröße 30,90 ar	
Besitzverhältnisse Die Fläche wurde 2004 von der Stadt Müllheim erworben	
Übergeordnete Planungen Das gesamte Rheintalbächle oberhalb von Vögisheim stellt eine bedeutende Biotopstruktur und Vernetzungslinie dar. Hier liegt ein Entwicklungsschwerpunkt des LANDSCHAFTSPLANES der GVV Müllheim-Badenweiler und des <u>Ausgleichsflächenkonzeptes des Ökokontos</u> der Stadt Müllheim. Etwas weiter oberhalb beginnt das geplante Landschaftsschutzgebiet "Markgräfler Hügelland", das den gesamten oberen Lauf des Rheintalbächles umfasst.	
Bestandssituation vor Durchführung der Ausgleichsmaßnahme	
Ausgangssituation Es handelt sich um ein als Grünland genutztes Flurstück (s. Foto), das gute Voraussetzungen für eine ökologische Aufwertung bietet: <ul style="list-style-type: none"> ● Das Grundstück grenzt mit seiner Nord- und Ostseite unmittelbar an das Rheintalbächle an. ● Östlich an das Rheintalbächle schließen sich zwei weitere Flurstücke an, die bereits im Besitz der Stadt sind - eine gute Voraussetzung für eine zusammenhängende Biotopvernetzung. ● Am östlichen und nördlichen Rand des Flst. 1173 befinden sich entlang des Bachlaufes geschützte § 24 a Biotope. 	

Geplante Ausgleichsmaßnahme

Mit einer breiten Bepflanzung entlang des Rheintalbächles auf dem Flst. 1173 kann das Gewässerbiotop verbessert und das Grundstück in seiner ökologischen Wertigkeit deutlich erhöht werden. Ergänzend kann der übrige Teil extensiv genutzt und mit einer Obstbaumreihe bepflanzt werden.

Geplanter Zeitpunkt der Durchführung

Noch offen

Vorhabensträger

Stadt Müllheim

"Guthaben" des Ökokontos (Prognose)

Bei Durchführung der genannten Maßnahme auf dem gesamten Flurstück ist folgende Verbesserung zu erwarten:

Deutliche ökologische Aufwertung auf einer 30,90 ar großen Fläche.

- Erhebliche Verbesserungen für das Schutzgut und "Arten und Biotope";
- Erhebliche Verbesserungen für das Schutzgut "Wasser"

Die detaillierte Gegenüberstellung von Eingriffsintensität und Ausgleichsumfang kann jedoch nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Grünordnungsplanung) erfolgen.

Aufgestellt, Denzlingen den 07.04.04

gez. Schütze

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Müllheim, den 04.08.2004

Dr. Lohs, Bürgermeister



**STADT MÜLLHEIM
GRÜNORDNUNGSPLAN "ERLENBUCK II"**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Integration in den Bebauungsplan

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

1. GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

mit Zweckbindung Spielplatz

1.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Auf den privaten Grünflächen sind Versiegelungen, sowie die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Zum Schutz von großkronigen Laubbäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Die Bäume stehen auf öffentlichen Grünflächen.

Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Die Bäume sind fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode für Ersatzpflanzung mit einem vergleichbaren, hochstämmigen, mittelgroßen Laubbaum Sorge zu tragen.

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

3.1 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von mittel- bis großkronigen Laubbäumen und Gehölzen getroffen.

Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

Artempfehlung: Linde, Spitzahorn, Amberbaum, Stadtbirne, Baumhasel, Feldahorn (Acer camp. 'Élsrijk'), Zierapfel (Malus trilobata)
Größe: Stammumfang mind. 18 cm
Standort: s. zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans

3.2 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Auf jedem Baugrundstück eines Einzel- oder Doppelhauses ist (pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Artempfehlung: Vogelkirsche, Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Magnolie o.ä.
Standort: frei wählbar
Größe: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm
Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme)

3.3 ANPFLANZUNGEN VON GEHÖLZEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN AM NÖRDLICHEN UND ÖSTLICHEN RAND DES BAUGEBIETES

Auf den Baugrundstücken am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes werden Pflanzgebote zur Anpflanzung von frei wachsenden Hecken festgesetzt.

Artempfehlung: Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Hainbuche, Schlehe, Roter Hartriegel, Heckenrose, Kornelkirsche, Weißdorn o.ä.
Standort: am nördlichen und östlichen Rand des Baugrundstücks, entsprechend dem Planeintrag
Größe: Sträucher, mind. 60 -100 cm
Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme)

3.4 ANPFLANZUNG AUF DEN BIOTOPENTWICKLUNGSFLÄCHEN F1 und F2 AM NÖRDLICHEN RAND DES BAUGEBIETES.

Auf den Biotopentwicklungsflächen sind großkronige, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen

Artempfehlung: Walnuss, Mostbirne, Speierling o.ä.
Standort: Biotopentwicklungsflächen
Größe: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 cm

4. FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Am nördlichen Rand des Baugebietes werden die Biotopentwicklungsflächen F1 und F2 festgesetzt. Sie sind als Wiesen anzulegen und mit Obstbäumen unregelmäßig zu bepflanzen. Sie sind 2 mal jährlich zu mähen. Die Flächen sind als Streuobstwiesen langfristig artgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO

1. EINFRIEDUNGEN
gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen Mauern und Zäune nicht höher als 0,80 m sein.

2. STELLPLATZBEGRÜNUNG
gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Alle öffentlichen und privaten Kfz-Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (Rasenpflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke, Fahrspuren etc.).

III ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN
gem. § 9 (1a) BauGB

• **Zuordnung für die Eingriffe auf den Baugrundstücken**

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche folgende Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes:

- Obstwiese an der L 125 auf Flst. 3135 (die Fläche liegt innerhalb des B-Planes "Erlenbuck I - Neue Klinik")
- Fläche Flst. 1173 am Rheintalbächle in Müllheim-Vögisheim
- Fläche im Gewinn Brücklematt, Flst. 4040 in Müllheim-Britzingen

- **Eingriffe durch den Bau der Erschließungsstraßen**

Die durch die Erschließung hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Bepflanzung auf öffentlichen Straßen
- Biotopentwicklungsflächen F 1 und F 2 innerhalb des Bebauungsplan-gebietes
- Biotopentwicklungsflächen F 3 (Flst. 3223 und 3224) und F 4 (Flst. 3220) unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet
- Teilfläche der Wasserrückhaltefläche an der Schwarzwaldstraße (die Fläche liegt innerhalb des B-Planes "Erlenbuck I - Neue Klinik")

Denzlingen, den 20.07.2005

gez. Schütze

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Müllheim, den 04.08.2005


Dr. Lohs, Bürgermeister

