

Fertigung: .....

Anlage:.....

Blatt:.....

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen**

### **zum Bebauungsplan "Mühlenareal"**

#### **der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, OT Kappel (Ortenaukreis)**

**als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren  
nach § 13a BauGB**

#### **Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

---

### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Der B-Plan "Mühlenareal" umfasst den Bereich des ehemaligen Mühlen- und Sägeareals. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Abbruch der bestehenden Bebauung mit Ausnahme des alten Sägegebäudes sollen in diesem Bereich in zentraler Lage Gebäude für den Mietwohnungsbau geschaffen werden.

#### **1.1 Verfahren**

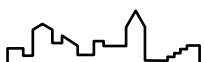
Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung des Mühlenareals nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Abbruch der vorhandenen Bebauung geschaffen. Des Weiteren erfolgt durch die geplante Bebauung eine Nachverdichtung mit Schaffung von Wohnraum. Damit werden die frei werdenden Flächen einer geordneten Bebauung zugeführt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (ca. 9.830 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 3.932 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist



- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.
- die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde mit der Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt wird.

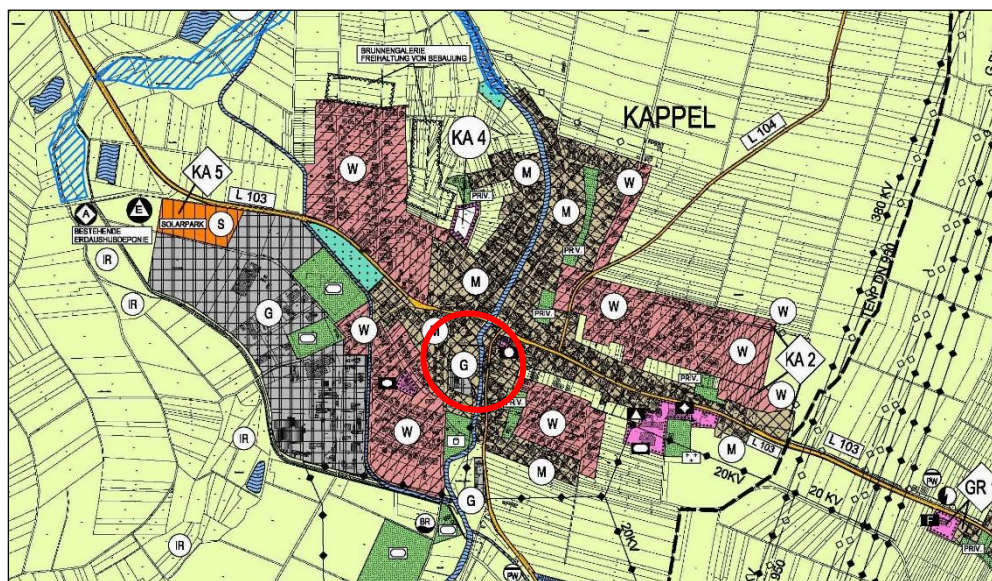
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist das Planungsgebiet teilweise als gewerbliche Baufläche, teilweise als Mischbaufläche ausgewiesen. Der B-Plan sieht eine Ausweisung des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet vor. Nach Rechtskraft des B-Plans ist der FNP entsprechend zu berichtigen.



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2016)

### 3 Geltungsbereich des B-Plans

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 1,29 ha das ehemalige Mühlen- und Sägearreal zwischen Eisenbahnstraße und Elz einschließlich der bestehenden Zufahrt von der Mühlenstraße und dem umlaufenden Entlastungskanal.

### 4 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans wurde seitens des privaten Investors das Architekturbüros Harter + Kanzler & Partner, Freiburg, mit der Überplanung des ehemaligen Mühlenareals beauftragt.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs wurde der B-Plan erstellt.

Geplant ist, alle Gebäude mit Ausnahme der alten Säge abzurechen. Die alte Säge soll erhalten und saniert werden.

Das Konzept sieht eine Bebauung mit 12 Gebäuden und evtl. noch 3 kleineren Gebäuden (Tiny-Houses) mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten für den Mietwohnungsbau vor und lässt dabei noch viel Raum für hochwertige Grün- und Freibereiche. Die Erschließung soll über die Querstraße zwischen Mühlen- und Eisenbahnstraße erfolgen. Diese Straße soll weiterhin eine öffentliche Straße bleiben, aber künftig verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die bestehende Brücke über die Elz soll saniert bzw. ggf. durch einen Neubau ersetzt werden.

Für den ruhenden Verkehr sind 2 Tiefgaragen vorgesehen, die ihre Zufahrt von der Verbindungsstraße haben und Platz für ca. 68 Pkw bieten. Somit bleiben die nördlich und südlich daran angrenzenden Wohnbereiche frei von Pkw-Verkehr.

Ergänzend werden noch entlang der Straße oberirdisch einzelne private Stellplätze und Besucher-Stellplätze ausgewiesen. Das Gebäude des alten Sägewerks soll erhalten und saniert werden und weiterhin das Entrée für das Areal bilden. Mit der Gestaltung der Bebauung als 2-geschossiger Baukörper mit Satteldach teils giebel- und traufständig zur Straße wird die typische Baukultur der Gemeinde aufgenommen, so dass sich das Baugebiet entsprechend in das Ortsbild einfügt.

Alle Wohnungen sollen künftig im Eigentum des Investors bleiben, ein Weiterverkauf ist nicht geplant.

Mit der Realisierung des Baugebiets wird dem dringenden Bedarf an Wohnraum vor allem auch für ältere Menschen und junge Erwachsene im Hinblick auf kleinere Wohnungsgrößen Rechnung getragen. Insgesamt ergibt sich künftig eine gute Mischung aus größeren Wohnungen für Familien und kleineren Wohnungen. Ferienwohnungen werden im Gebiet im Hinblick auf das Planungsziel, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, ausgeschlossen.

Der bisherige Zugang zur Elz zur Unterhaltung, zur Gewässerschau und in Gefahrensituationen nördlich der Verbindungsstraße bleibt weiterhin erhalten und wird im B-Plan entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren ist nordöstlich der Verbindungsstraße ein Gebäude für eine zentrale Hackschnitzel-Heizanlage vorgesehen, das der Versorgung des Gebiets dienen soll.



Mit der Elz und dem umlaufenden Entlastungskanal und dem parallel dazu ausgewiesenen 5,00 m breiten Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Anpflanzungen wird das Areal zu allen Seiten entsprechend eingebunden und aufgewertet.

Des Weiteren erfolgt eine Aufwertung des Geländes durch zwei zu gestaltende Platzbereiche für das Wohnquartier sowie eine entsprechende Grüngestaltung der Freibereiche zwischen den Gebäuden.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" - WA gemäß § 4 Bau-NVO ausgewiesen - entsprechend der beabsichtigten Nutzung.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der gemäß §13b BauGB damit verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen.

Neben dem Planungswillen der Gemeinde und im Hinblick auf das Planungsziel des § 13b BauGB, Wohnraum zu schaffen, werden in der Konsequenz die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen verfügt auch im Hinblick auf den Europa Park bereits über eine Vielzahl an Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels, Pensionen sowie Privatunterkünften. Die schnelle Umsetzung der letzten Wohngebiete wie "Obergarten III" und "Hubfeld IV" zeugt von einem großen Bedarf an Wohnraum. Mit der Realisierung des Baugebiets "Mühlenareal" sollen ausschließlich Gebäude für den Mietwohnbau, vor allem für ältere Menschen und junge Erwachsene geschaffen werden. Daher soll auch hier nach dem Planungsziel der Gemeinde das Baugebiet der alleinigen Wohnnutzung vorbehalten bleiben. In der Konsequenz werden daher Beherbergungsbetriebe und im Hinblick auf die geänderte BauNVO auch Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO im Baugebiet ausgeschlossen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

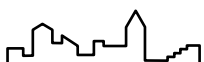
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nutzungsgerechte Baukörper zulassen und eine intensive Nutzung der Flächen ermöglichen.

##### 4.2.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgelegt. Damit wird eine gute Ausnutzung der Fläche ermöglicht und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III ausgewiesen, um dem Ziel, Mietwohnbau zu schaffen, Rechnung zu tragen. Mit der festgesetzten Geschosszahl wird die bisherige Gebäudestruktur aufgenommen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Abhängigkeit der festgesetzten Geschosszahl festgelegt.



#### 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe in m üNN. Die festgesetzte Wand- und Firsthöhe orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und trägt zu einer innerörtlichen Verdichtung im städtebaulich verträglichen Umfang bei.

Für die bestehende Bebauung in NZ 4 wurden die Wand- und Firsthöhe entsprechend dem Bestand aufgenommen und mit einem geringen Zuschlag festgesetzt, der eine energetische Sanierung des Dachs, falls erforderlich, dann ermöglicht.

#### 4.3 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise zugelassen und damit Baukörper bis zu 50 m Gesamtlänge ermöglicht.

#### 4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der Eingrünung des Baugebiets, zur inneren Durchgrünung, aber auch im Hinblick auf das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden Pflanzgebote und weitere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

#### 4.5 Gewässerrandstreifen

Entlang der Elz bzw. dem umlaufenden Entlastungskanal ist ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen ab OK bestehender Böschung ausgewiesen. Da das Baugebiet aufgrund des noch anstehenden Grundwassers und der geplanten Tiefgarage höher gelegt wird, soll ein Teil des Gewässerrandstreifens landschaftsgerecht anmodelliert werden, um den Höhenunterschied zum Gewässer auszugleichen. Ein ca. 2,50 m breiter Streifen bleibt dabei für die Gewässerunterhaltung erhalten (s. auch beigefügte erläuternde Geländeschnitte). Die geplante Gestaltung dieses Gewässerrandstreifens wurde im Vorfeld mit dem LRA/Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Dachgestaltung der Gebäude getroffen.

Die Dachneigung wird für die NZ 1 - 3 entsprechend der vorliegenden Planung, für die NZ 4 entsprechend der bestehenden Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Kappel-Grafenhausen im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt wird, der im Baugebiet "Mühlenareal" nur die Verbindungsstraße zwischen Mühlenstraße und Eisenbahnstraße umfasst, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

## 5 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Mühlenareal" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

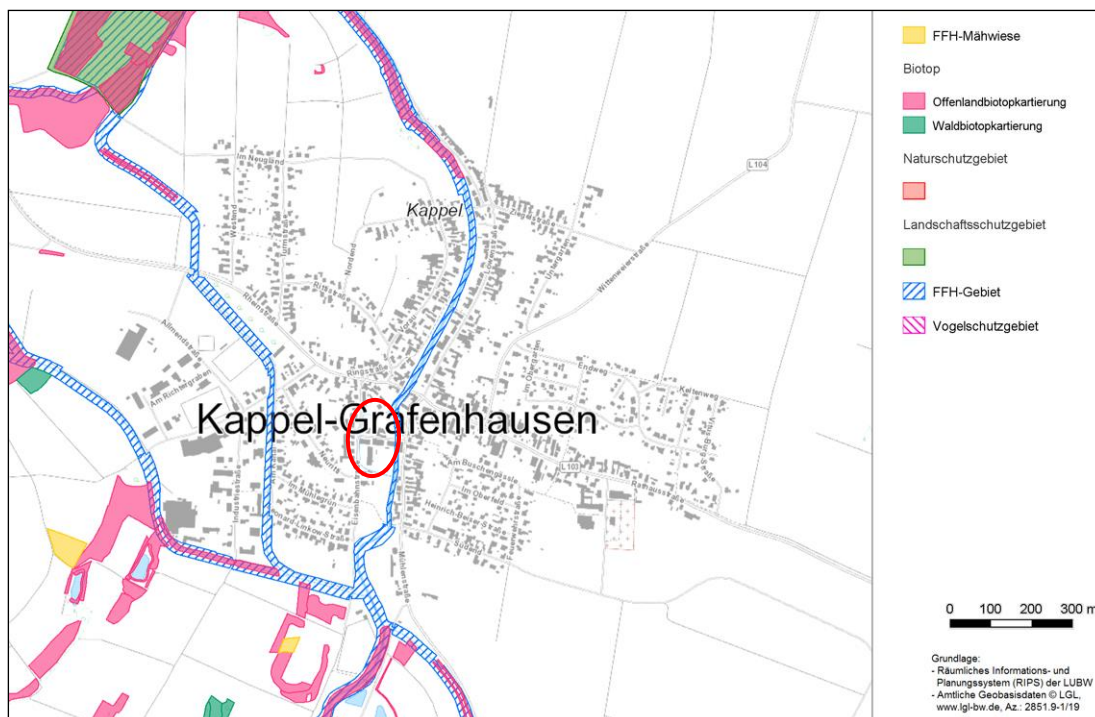
Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

## 5.1 Belange des Naturschutzes

### 5.1.1 Schutzgebiete

#### Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW-Abfrage März 2021)

#### Tabelle:

Legende: ● = direkt betroffen    ○ = angrenzend    / = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Teilbereich <b>Taubergießen, Elz und Ettenbach</b> / Nr.: <b>7712341</b>	●
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/

Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG größtenteils <b>geschützter Bereich bei HQ<sub>100</sub></b>	●
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG <b>Elz</b> , G. II. O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung <b>Hochwasserentlastungskanal</b> , G. II. O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung	●
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

### 5.1.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Ein Teilbereich des **FFH-Gebiets "Taubergießen, Elz und Ettenbach"** (Nr.: 7712-341) ist durch das Planungsgebiet betroffen.

Vogelschutzgebiete liegen in ausreichendem Abstand zum Planungsgebiet.

**Aufgrund der teilweisen Lage des Planungsgebiets innerhalb eines Natura 2000-Gebiets ist die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich (s. Kapitel 5.2).**



### 5.1.3 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich mit Ausnahme der Mühle in einem geschützten Bereich bei HQ<sub>100</sub>.

#### Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: LUBW Abfrage April 2021)

**Eine Ausweisung als Baugebiet ist aus wasserschutzrechtlicher Sicht unter Beachtung der erforderlichen Vorsorgemaßnahmen möglich. Aufgrund der Lage in einem bei HQ<sub>100</sub> geschütztem Bereich ist § 78b Abs. 1 WHG (Risikogebiet) zu berücksichtigen.**

## 5.2 Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung

### 5.2.1 Rechtliche Vorgaben

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 Abs. 1 + 2 BNatSchG).

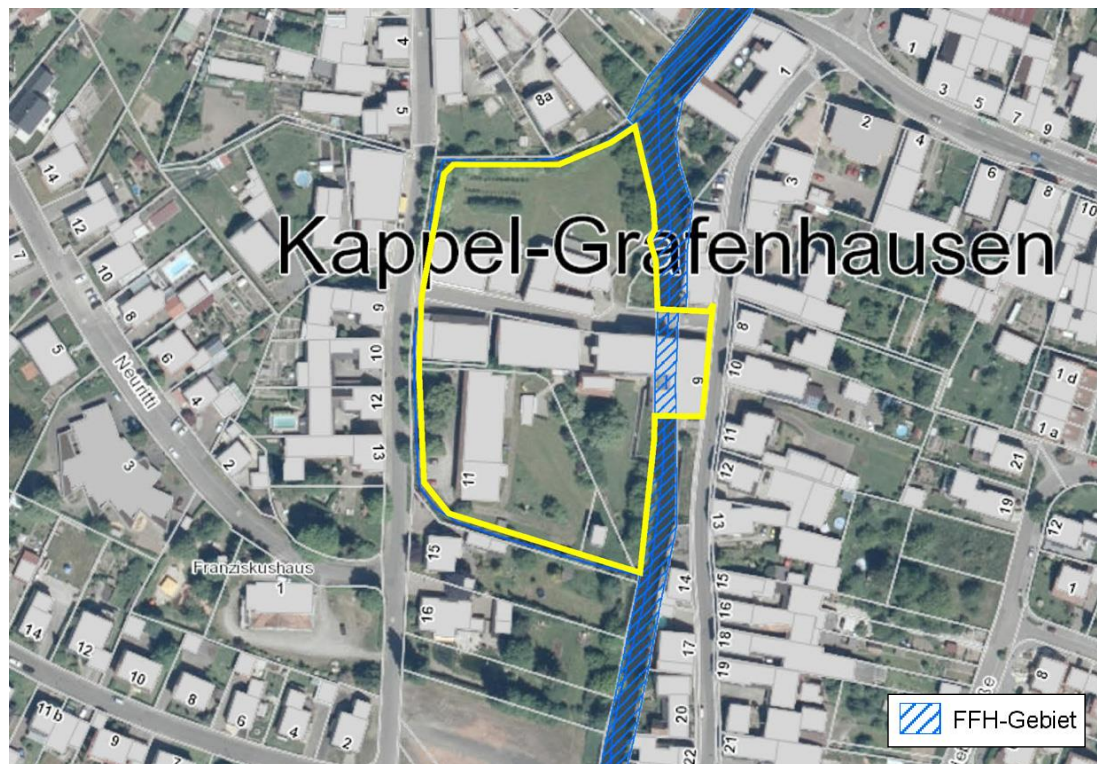
Eine Natura 2000-Vorprüfung hat zum Ziel zu ermitteln, ob die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete möglicherweise durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Falls dies eintritt, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten können nicht nur durch Projekte und Pläne, die innerhalb der Gebiete vorgesehen sind, hervorgerufen werden, sondern insbesondere auch von solchen außerhalb dieser Gebiete, indem aus solchen Projekten oder Plänen entsprechende Auswirkungen auf die Gebiete in ihren für die Erhaltungsziel maßgeblichen Bestandteile resultieren.

Ein Teilbereich des **FFH-Gebiets Taubergießen, Elz und Ettenbach** (Nr.: 7712-341) ist durch das Planungsgebiet betroffen.

Vogelschutzgebiete liegen in ausreichendem Abstand zum Planungsgebiet.

#### Kartenausschnitt: FFH-Gebiet



(Quelle: LUBW Abfrage April 2021)

### 5.2.2 Vorprüfung

Der Investor beauftragte das Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das betroffene FFH-Gebiet.

Die Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom Mai 2021 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Von den im Standarddatenbogen des FFH-Gebietes Taubergießen, Elz und Ettenbach gelisteten Anhang-II-Arten kommen nach Aussage der Gutachter im Elz-Teilbereich, der sich an das Baugebiet "Mühlenareal" anschließt, Altantischer Lachs (*Salmo salar*) und Bitterling (*Rhodeus amarus*) vor. Jedoch kommen keine der FFH-Lebensraumtypen des FFH-Gebietes "Taubergießen, Elz und Ettenbach" im Planungsgebiet vor.

Nach Aussage des Gutachters verdankt das FFH-Gebiet seine besondere naturschutzfachliche Bedeutung vor allem seiner ökologischen Vielseitigkeit. Von typischen Ausschnitten der Rheinauenlandschaft mit Fließgewässern, Altarmen und Auwäldern bis hin zur Kulturlandschaft beheimatet das Gebiet unterschiedlichste Lebensraumtypen.

Die Gutachter gingen bei ihrer Beurteilung davon aus, dass

- die bestehenden Gebäude mit Ausnahme des Sägewerks abgerissen werden
- die bestehende Brücke über die Elz saniert bzw. ggf. durch einen Neubau ersetzt wird.
- der Gehölzbestand westlich der Elz auf Flst.Nr. 116 erhalten bleibt; jedoch die Fläche sonst freigeräumt wird
- in den Gewässerverlauf der Elz und des Hochwasserentlastungskanals nicht eingegriffen wird
- das Gelände des Baugebiets insgesamt erhöht wird und eine entsprechende Geländemodellierung im Gewässerrandstreifen erfolgt
- der neue 5 m breite Gewässerrandstreifen sich in einen 2,50 m breiten Wiesenstreifen angrenzend an die Fließgewässer, der befahren werden kann und der Unterhaltung des Gewässers dient, und in einen 2,50 m breiten modellierten Streifen, in dem eine Gehölzpflanzung stattfindet, aufteilt.
- das anfallende Oberflächenwasser von Dach- und Straßenflächen wird über ein modifiziertes Trennsystem abgeleitet. Hierbei wird wie bisher das im unmittelbaren Bereich der Verbindungsstraße Eisenbahnstraße – Mühlenstraße anfallende Oberflächenwasser direkt über den bestehenden öffentlichen RW-Kanal dem Gewerbekanal zugeführt. Die restlichen Niederschlagswasser werden, soweit möglich, über 6 Versickerungsmulden dezentral zur Versickerung gebracht.
- im Falle eines Brands im Baugebiets die Rückhaltung des Löschwassers durch einen Dammballenverschluss erfolgt.

Die Gutachter schlugen nachfolgende **Vermeidungsmaßnahmen** vor, die in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

- Sicherung der Elz durch Bauzaun
- Vermeidung von Eintrag von Schwebstoffen und Trübungen in die Elz und den Hochwasserentlastungskanal durch kurzfristiges Abdecken bei Erdarbeiten zur Geländemodellierung im Gewässerrandstreifen
- Vermeidung des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Elz bei Bau des Dammbalkenverschlusses
- Durchführung der Brückensanierung bzw. –neubaus im Zuge des Bachabschlags und unter Vermeidung des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Elz
- Neubau über die Elz mit Widerlagern außerhalb der Wasserführung

Nach Aussage der Gutachter

- sind die Anhang-II-Arten des FFH-Gebiets von den Wirkfaktoren nicht betroffen, da ihre Lebensräume nicht beeinflusst / tangiert werden.
- entsteht keine Betroffenheit, da FFH-Lebensraumtypen im Bereich des Baugebiets nicht vorkommen.
- führt das Projekt aufgrund der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und andere Pläne und Projekte sind nicht relevant.
- **ist die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.**



## 5.3 Belange des Artenschutzes

### 5.3.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

### 5.3.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde das Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, vom Investor beauftragt.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung vom April 2021 wird als Anlage beigelegt.

Die Gutachter stellten nachfolgend aufgeführte Betroffenheit verschiedener artenschutzrechtlich relevanter Arten durch das Vorhaben B-Plan "Mühlenareal" fest:

<b>Arten</b>	<b>Tötung, Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1)</b>	<b>Erhebliche Störung der lokalen Population zu bestimmten Zeiten (§ 44 Abs. 1 Nr.2)</b>	<b>Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten einzelner Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.3)</b>
<b>Fledermäuse</b>			
Zwergfledermaus Großer Abendsegler Mückenfledermaus Weißbrand- oder Raufhautfledermaus Myotis spec.	Eine Tötung oder Verletzung von Individuen durch das Entfernen der möglichen Quartierbäume und den Abriss der Gebäude ist nicht auszuschließen.	Erhebliche Störungen der jeweiligen lokalen Populationen sind nicht zu erwarten.	Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Entfernen der möglichen Quartierbäume und den Abriss der Gebäude ist nicht auszuschließen.
<b>Brutvögel</b>			
<i>Besonders planungsrelevante Arten</i>			
<i>Bluthänfling</i>	Eine Tötung oder Verletzung von Individuen (einschl. Entwicklungsstadien) durch das Entfernen von Gehölzen ist zu erwarten.	Eine erhebliche Störung der lokalen Population ist durch die anfallenden Bauarbeiten zu erwarten.	Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Entfernen von Gehölzen ist zu erwarten.
<i>Hausperling</i>	Eine Tötung oder Verletzung von Individuen (einschl. Entwicklungsstadien) durch den Abriss der Gebäude ist zu erwarten.	Eine erhebliche Störung der lokalen Population ist nicht zu erwarten.	Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abriss der Gebäude ist zu erwarten.
<i>Allgemein planungsrelevante Arten</i>			
<i>Freibrüter Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zaunkönig</i>	Eine Tötung oder Verletzung von Individuen (einschl. Entwicklungsstadien) durch das Entfernen von Gehölzen ist zu erwarten.	Erhebliche Störungen der jeweiligen lokalen Populationen sind nicht zu erwarten.	Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Entfernen von Gehölzen ist zu erwarten.

<i>Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise, Gebirgsstelze, Hausrotschwanz, Rauchschwalbe</i>	<i>Eine Tötung oder Verletzung von Individuen (einschl. Entwicklungsstadien) durch das Entfernen von Gehölzen sowie den Abriss der Gebäude ist zu erwarten.</i>	<i>Erhebliche Störungen der jeweiligen lokalen Populationen sind nicht zu erwarten.</i>	<i>Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Entfernen von Gehölzen sowie den Abriss der Gebäude ist zu erwarten.</i>
<b>Vögel: Nahrungsgäste</b>			
<i>Nahrungsgäste Bachstelze, Graureiher, Höckerschwan, Kormoran, Mehlschwalbe, Stockente, Straßentaube</i>	<i>Eine Tötung oder Verletzung von Individuen (einschl. Entwicklungsstadien) ist nicht zu erwarten.</i>	<i>Erhebliche Störungen der jeweiligen lokalen Populationen sind nicht zu erwarten.</i>	<i>Der Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten ist nicht zu erwarten.</i>
<b>Reptilien</b>			
<i>Mauereidechse</i>	<i>Eine Tötung oder Verletzung von Individuen (einschl. Entwicklungsstadien) ist baubedingt zu erwarten.</i>	<i>Eine erhebliche Störung der lokalen Population ist nicht zu erwarten.</i>	<i>Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Baufeldräumung und Überbauung ist zu erwarten.</i>

(Quelle: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, April 2021)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets wurden von den Gutachtern vorgeschlagen und in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mühlenareal" aufgenommen. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

- Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung für Fledermäuse
- Tageszeitliche Bauzeitenbeschränkung für Fledermäuse
- Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel
- Bauzeitenbeschränkung für Reptilien
- Vorgehen beim Fällen/Roden des möglichen Quartierbaums und beim Abriss der Gebäude
- Fledermausgerechte Straßenbeleuchtung
- Nischenfreundliche Bauweise
- Baumpflanzungen
- Gehölzpflanzungen im Gewässerrandstreifen
- Erhalt von Gehölzstrukturen im Gewässerrandstreifen
- Schaffung von zusätzlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)
- Nisthilfen für Vögel (CEF-Maßnahme)
- Vergrämung der Mauereidechsen (CEF-Maßnahme)
- Naturschutzfachliche Baubegleitung
- Monitoring
- Gehölzpflanzungen für Freibrüter außerhalb des Planungsgebiets (CEF-Maßnahme)
- Nisthilfen für Vögel außerhalb des Planungsgebiets (CEF-Maßnahme)

- Anlage eines Mauereidechsenlebensraum außerhalb des Planungsgebiets (CEF-Maßnahme)

Die Gutachter formulierten nachfolgende abschließende Beurteilung nach § 44 BNatSchG:

*Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den geplanten Eingriff liegt bei den Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien vor.*

*Die Verbotstatbestände können jedoch durch verschiedenartige Maßnahmen vermieden oder ausgeglichen werden.*

*Der Eingriff erfolgt zu Zeiten, in denen sich die betroffenen Arten nicht bzw. nicht mehr im Eingriffsbereich aufhalten. Vor dem Eingriff wird außerhalb des Eingriffsbereichs Lebensraum entsprechend den Lebensraumsprüchen der betroffenen Arten aufgewertet.*

*Durch jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung bzw. ggf. durch eine Vergrämung kann ein Verletzen oder Töten von Individuen frei- und höhlenbrütender Vogelarten und eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen vermieden werden.*

*Durch jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung und artenschutzfachliche Baum- und Gebäudekontrollen kann ein Verletzen oder Töten von Individuen baum- und gebäudebewohnender Fledermausarten vermieden werden.*

*Durch jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung, Vergrämung und durch die Anlage einer CEF-Fläche mit reichlich Versteckplätzen kann ein Verletzen oder Töten von Individuen der Mauereidechse und eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen weitestgehend vermieden werden.*

*Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird in allen Fällen unter Berücksichtigung der in Kapitel 6 beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt.*

*Durch tageszeitliche Bauzeitenbeschränkung und fledermausgerechte Straßenbeleuchtung wird eine erhebliche Störung der lokalen Population einer Myotis-Art vermieden.*

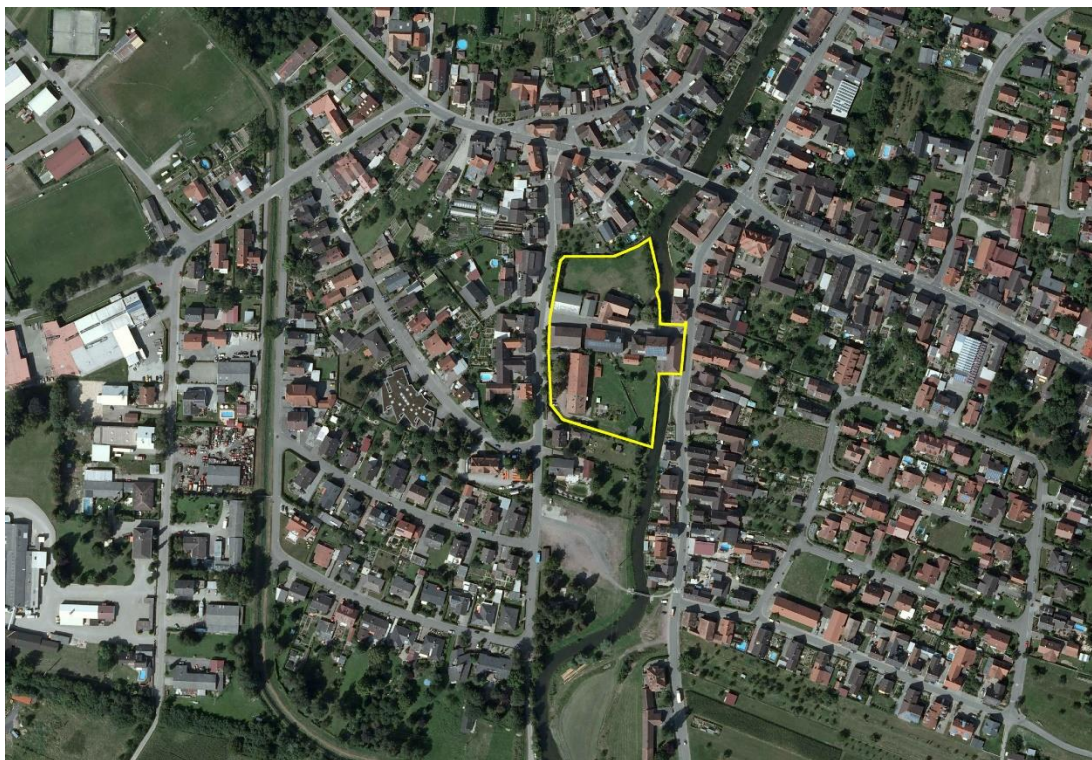
*Eine erhebliche Störung der lokalen Population während bestimmter Zeiten kann für den Bluthänfling nicht ausgeschlossen werden. Durch eine jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung und die frühzeitige Anlage von CEF-Maßnahmen in ausreichender Entfernung zum Eingriffsgebiet kann eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vermieden werden. Für alle anderen vorkommenden Arten wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG von vorneherein nicht erfüllt.*

*Durch das Aufhängen von Fledermauskästen bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten baum- und gebäudebewohnender Fledermausarten erhalten.*

(Quelle: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, April 2021)

### 5.4 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

#### Kartenausschnitt: Luftbild - Bestand



(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation u. Landentwicklung Ba-Wü, Stand 2015 u. Büro Fischer, 2021)

#### Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Fläche</b>			
	Nutzungsumwandlung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Versiegelung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*3	<input type="checkbox"/> nein
	Zerschneidung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*1 Im rechtswirksamen FNP der VVG Ettenheim ist das Planungsgebiet als Gemischte Baufläche bzw. gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nach Rechtskraft des B-Plans wird der FNP berichtigt. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist die Fläche als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. Landwirtschaftsflächen Flurbilanz Stufe 1 werden nicht beansprucht. *3 Mit Realisierung der Bebauung findet zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand statt. *4 Da es sich um eine innerörtliche bereits bebaute Fläche handelt, kommt es zu keiner Zerschneidung.			
<b>Boden</b>			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Die Vorhaben im B-Plan führen zu einer zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem Bestand. Dadurch ergibt sich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. Angaben zu Kulturdenkmälern liegen nicht vor. Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.			

<b>Grundwasser</b>			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*6 Die Vorhaben im B-Plan führen zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.			
<b>Oberflächengewässer</b>			
Name: Elz, G. II. O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung Hochwasserentlastungskanal, G. II. O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Es ergeben sich bei sachgemäßer Sanierung bzw. Neubau der Brücken über die Elz keine Beeinträchtigungen. Eine Ausweisung von Gewässerrandstreifen erfolgt zum Schutz der Fließgewässer.			
<b>Luft/Klima</b>			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
*8 Mit der Realisierung des Bebauungsplans findet zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand statt.			
<b>Arten und Biotope</b>			
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand):</u> Straße, Gebäude und Hofflächen, Gärten und Wiesenflächen Gehölzbestände	<input checked="" type="checkbox"/> ja*9	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Natura 2000:</u> s. FFH-Vorprüfung vom Büro für Landschafts- ökologie Laufer, Offenburg, April 2021	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
	<u>Artenschutz:</u> s. artenschutzrechtliche Beurteilung vom Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, April 2021	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
*9 Durch das Vorhaben kommt es zur Beseitigung von Gebäuden und von Gartenfläche mit Gehölzbestand. Ein Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*10 Nach Aussage der FFH-Vorprüfung führt das Projekt aufgrund der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebiets.			
*11 Aus fachgutachterlicher Sicht ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen, wenn die in den Artenschutzgutachten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vollständig umgesetzt werden.			
<b>Landschafts-/Ortsbild und Erholung</b>			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
*12 Durch das Vorhaben ist mit einer Veränderung einer innerörtlichen, bisher nicht vollständig bebauten, Fläche zu rechnen. Da die das Ortsbild prägende Mühle erhalten und saniert wird, ergeben sich jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen.			



<b>Schutzgut</b>	<b>Funktion und Werte</b>	<b>Beeinträchtigung</b>	
<b>Mensch</b>			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[ ] ja	[x] nein*13
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein*13
*13 Auswirkungen sind nicht bekannt..			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein*14
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein*14
*14 Auswirkungen sind nicht bekannt.			
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein*15
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein*15
*15 Auswirkungen sind nicht bekannt.			
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	[ ] ja	[x] nein*16
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein*16
*16 Auswirkungen sind nicht bekannt.			
Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auf die Umgebung haben? Sind Störfallbetriebe innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein*17
	Besteht ein ausreichender Sicherheitsabstand (Konsultationsradius) zu Störfallbetrieben?	[ ] ja	[x] nein*17
*17 Auswirkungen sind nicht bekannt.			
Auswirkungen durch erzeugte Abfälle	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch erzeugte Abfälle haben?	[ ] ja	[x] nein*18
*18 Die im Bereich des Bebauungsplans erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Ortenaukreises entsorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein entsprechendes Entwässerungssystem zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands.			

**Durch den Bebauungsplan "Mühlenareal" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.**

## 5.5 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Mühlenareal" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die vom Büro für Landschaftsökologie LAUFER erstellte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebiets kommt. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie LAUFER, hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist, wenn die in dem Gutachten genannten Maßnahmen vollständig umgesetzt werden.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ist nicht zu rechnen.

## 6 Ver- und Entsorgung (Büro Keller)

### 6.1 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Eisenbahnstraße.

### 6.2 Entwässerung

Im geplanten Wohngebiet werden zwei Tiefgaragen mit 14 einzelnstehenden Mehrgeschoß-Wohnhäuser sowie ein Energiegebäude erstellt

Die Dachflächen dieser Gebäude erhalten Satteldächer mit Ziegeleindeckung oder vergleichbarer harter Eindeckung.

Die Flachdächer der drei Tiny-Houses erhalten zur Reduzierung des Niederschlagsabflusses eine extensive Begrünung.

Die Oberflächen der im Baugebiet vorgesehenen Straßen, Parkplätze und Wege werden ebenfalls zur Minderung des Niederschlagabflusses mit einem Sickerpflaster versehen.

Die beiden Aufenthaltsplätze im Baugebiet werden ebenfalls mit einem Sickerpflaster auf einer ca. 50 cm starken Kiestragschicht befestigt.

Die Entwässerung des geplanten Neubaugebietes Kunzmühle in Kappel/Grafenhausen erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Das Baugebiet selbst ist bereits durch einen öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal in der Verbindungsstraße Eisenbahnstraße – Landstraße erschlossen. Ebenso wurden von der Eisenbahnstraße zwei SW-Hausanschlussleitungen unter dem Gewerbekanal zur bestehenden Bebauung verlegt.

Diese Leitungen werden nach Rückbau der bestehenden Bebauung für den Anschluss der geplanten Entwässerungsleitungen weiter genutzt.

Nach der durchgeführten Kanaluntersuchung mit dem Fernauge weisen diese Leitungen keine Schäden auf.

Der öffentliche RW-Kanal in der Verbindungsstraße mündet bei Auslauf Nr. 3 unterhalb der Straßenbrücke in den Gewerbekanal und entwässert die Straße als auch Teilflächen der angrenzenden Bebauung.

Dieser Kanalabschnitt mit dem dazugehörigen Einzugsgebiet ist Bestandteil des derzeit vom Büro UNGER in Arbeit befindlichen General-Entwässerungsplanes in dem der Ist-als auch der Prognose-Zustand dargestellt wird. Die Genehmigung der Einleitungsmenge erfolgt im Zuge dieses Entwässerungsentwurfs.

Die Niederschlagswässer von den Dachflächen der restlichen Häuser werden soweit möglich über Versickerungsmulden, geplant sind sechs dezentral angeordnete Mulden, zur Versickerung gebracht. In Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde erhalten die Mulden je einen Notüberlauf in den Gewerbekanal.

Teilflächen der Häuser 1, 2, 3, 9 und 12 entwässern über Sammelleitungen an den Ausläufen 1, 2, 4 und 5 direkt in den Gewerbekanal.

Hierfür erstellt das Büro KELLER einen hydraulischen Nachweis, ausgehend von der HQ 100 Wasserspiegellage in der Elz beim Zulauf Gewerbekanal von 158,92 m+NN.

Im Zuge dieses Nachweises wird ein Sanierungsvorschlag für das Schützbauwerk Elz/Gewerbekanal vorgelegt. In Abstimmung mit der Gewässerabteilung des LRA wird in der unteren Schütztafel zur Verbesserung der Gewässerökologie im Gewerbekanal eine Drosselöffnung für den Abschlag von 10 l/s vorgesehen.

Somit ist gewährleistet, dass immer ein Grund-Zufluss zum Gewerbekanal sichergestellt ist.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	1,29 ha =	100,0 %
Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	ca.	0,07 ha =	5,4 %
Wasserfläche	ca.	0,01 ha =	0,8 %
private Grünfläche	ca.	0,22 ha =	17,0 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca.	0,99 ha =	76,8 %

## 8 Statistische Werte

Bei 12 geplanten Gebäuden und 3 Tiny-Houses sind ca. 60 Wohneinheiten vorgesehen.

Daraus ergeben sich bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,0 EW/WE bzw. 1,0 EW/WE ca. 120 Einwohner.

Daraus ergibt sich bei einer Bruttobaufläche von 1,29 ha eine Bruttowohndichte von ca. 93 EW/ha.

Freiburg, den 27.04.2021 LIF-FEU-ta  
 27.05.2021 LIF-FEU-ba  
 14.06.2021 LIF-FEU-ta

Kappel-Grafenhausen, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**   
 Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
 Planer

.....  
 Jochen Paleit, Bürgermeister

(📎 184Beg03.docx)