Gemeinde
Mühlhausen- Ehingen
Teilort Ehingen

Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Oele“

Textteil zum Rechtsplan
nach Satzungsbeschluss vom 15.09.2003

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung	Seite	4 - 11
II.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite	12 - 13
III.	Örtliche Bauvorschriften	Seite	14
IV.	Hinweise	Seite	15 - 16
IV.	Pflanzenliste	Seite	17 - 18
V.	Satzung	Seite	19 - 20
VI.	Anlage Abhandlung Eingriff-Ausgleich	Blatt	1 - 7
VII.	Übersichtskarte	M=	1/25000
VIII.	Lageplan Geltungsbereich	M=	1/1500
IX.	Bebauungsplan Rechtsplan	M=	1/500

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Rechtsgrundlagen
3. Zielsetzung
4. Planung
5. Erschließung
6. Abwasserbeseitigung
7. Wasserversorgung
8. Energieversorgung
9. Bodenschutz
10. Altlasten
11. Grünordnung
12. Nutzungskonflikte
13. Abwägung
14. Bodenordnung
15. Flächenbilanz
16. Kosten

Gemeinde
Mühlhausen- Ehingen
Teilort Ehingen
Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Oele“

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt westlich der Gemeinde Mühlhausen- Ehingen, zwischen den Teilorten Mühlhausen und Ehingen im Außenbereich. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet auf die gesamte Länge durch das Flst-Nr. 3618 (Bachlauf) begrenzt. Westlich ist das Wegegrundstück mit der Flst-Nr. 3591 und das Flst-Nr. 3589 gebietsabgrenzend. Südlich befindet das Flst-Nr. 3807 (Wegegrundstück). Im Osten bilden wiederum die Flst-Nr. 3618, 3590 und 3806 die Gebietsabgrenzung.

2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen - Ehingen hat am 29.01.2001 in öffentlicher Sitzung aufgrund von §2(1) BauGB i.V. mit §2(4) BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Oele“ aufzustellen und die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach §3 BauGB durchzuführen.

Im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit dem 15.02.1985) sind die zur Überplanung vorgesehenen Flächen nicht als Bauflächen ausgewiesen. Der vorhandene, wirksame Flächennutzungsplan soll fortgeschrieben werden, da die notwendige Gebiets- bzw. Nutzungsausweisung nicht Bestandteil des Planes ist. Das Verfahren ist eingeleitet.

Der Regionalplan 2000 weist in der Raumnutzungskarte Ost des Landkreises Konstanz für das Plangebiet eine Grünzäsur als bedeutsame Freihaltezone aus.

3. Zielsetzung:

Bei dem zur Überplanung vorgesehenen Bereich im Gewann „Bei der Oele“ handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück im Außenbereich, welches einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die in früherer Zeit an dieser Stelle betriebene Ölmühle wurde nach deren Niedergang umgebaut und anschließend der Wohnnutzung zugeführt. Die aus mehreren Gebäuden bestehende Überbauung soll nun erneut einer Nutzungsänderung zugeführt werden, die auch mit baulichen Veränderungen verbunden ist. Die ***Vereinigung zur Förderung heilpädagogischer Arbeit e.V.*** plant aus betrieblichen Gründen den Standort ihrer Heimsonderschule von der Höri (Gaienhofen-Horn) an diese Stelle zu verlegen. Die geführten Grundstücksverhandlungen sind positiv verlaufen, so dass einem Erwerb des Areals nichts entgegenstehen würde. Die notwendigen Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen, die in Zusammenhang mit dem Grunderwerb erhebliche Investitionen nach sich ziehen, erfordern Planungssicherheit insbesondere hinsichtlich des Bauplanungsrechtes. Die Gemeinde Mühlhausen - Ehingen unterstützt und fördert die Ziele der Vereinigung, weil sich das Areal als besonders geeignet zur Unterbringung einer Heimsonderschule mit deren besonderen Anforderungen an einen Schul- und Heimbetrieb für Behinderte eignet. Der Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Oele“ soll hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage herbeiführen.

4. Planung:

4.1 Darstellung der Heimsonderschule

Die Heimsonderschule ist zur Zeit im Haus Höri in Gaienhofen-Horn untergebracht. Die baulichen Gegebenheiten und die räumliche Beengtheit führten zu der Entscheidung, den Heim-Schulbetrieb an einer geeigneteren Stelle fortzusetzen. Die Entwicklung, Zielsetzung und Arbeitsstruktur der Heimsonderschule ist wie folgt erläutert:

4.1.1. Entwicklungsgeschichte am bisherigen Standort; Problemdarstellung

Die Heimsonderschule Haus Höri wurde im Jahr 1956 von den Eheleuten Dr. Wolfgang und Sigrid Garvelmann gegründet. Zunächst standen 7 Heimplätze für seelenpflegebedürftige Kinder zur Verfügung. Zehn Jahre später wurde ein zweiter Bau errichtet und die Platzzahl auf 30 erhöht. Im Laufe der Jahre wurde ein Pferdestall erstellt, der heute zur Hälfte als Tonwerkstatt genutzt wird. 1987 übergaben die Eheleute Garvelmann die Trägerschaft an den Verein zur Förderung heilpädagogischer Arbeit e.V.; Grundstück und Gebäude wurden angemietet. Ein weiterer Holzbau wurde im Jahr 1993 für Holzwerkstatt und Wollverarbeitung aufgebaut. Ebenso entstand ein Backhaus. In einem kleinen Schulgarten können die Schüler erste Erfahrungen im Gartenbau machen. 1997 wurden fünf Schafe angeschafft, die sich mittlerweile mehr als verdoppelt haben. Alle Veränderungen im Haus werden unter dem Schwerpunkt „Entwicklung zur Selbständigkeit" gesehen. Um dies zu gewährleisten, war und ist man ständig bestrebt, das Handwerkliche mit in den Vordergrund zu stellen.

Die Heimsonderschule Haus Höri ist geprägt einerseits von einer idyllischen Landschaft, andererseits besteht jedoch vor Ort keine Möglichkeit, die Attraktivität der Gebäude zu steigern. Die Gebäude sind alt und entsprechen nicht dem heutigen, modernen Stand. Hier müssen dringend Veränderungen stattfinden. Das geeignete Objekt (Sondergebiet „Bei der Oele") ist bereits gefunden, das Genehmigungsverfahren beim Oberschulamt ist eingeleitet. Sowohl Oberschulamt als auch Kultusministerium erachten das Objekt als förderungswürdig.

Die Heimsonderschule Haus Höri betreut Kinder und Jugendliche, die Eingliederungshilfe nach §§ 39 und 40 BSHG und § 35a KJHG erhalten.

Die Heimsonderschule Haus Höri ist eine Einrichtung nach der Ziffer 1.3.5 und 4.2 der im Rahmenvertrag von Baden-Württemberg in der Anlage 1 nach § 93 Abs. 2 BSHG beschriebenen Leistungstypen.

In der Heimsonderschule Haus Höri werden 26 seelenpflegebedürftige Kinder und Jugendliche im schulpflichtigen Alter (6 bis höchstens 24 Jahre) betreut. Die sogenannten geistig behinderten Kinder und Jugendlichen sind oft mehrfach behindert. Hirnschädigungen in frühester Kindheit, Autismus, Down-Syndrom, Epilepsie, Hydrocephalus oder krankhafte Verhaltensstörungen behindern ihren Lebensweg. Stark körperbehinderte Kinder und Jugendliche können nicht aufgenommen werden, da die Gebäude sowie die Außenanlagen nicht für Körperbehinderte ausgelegt sind. Auf Wunsch einiger Eltern werden seit 1999 auch Tagesschüler aufgenommen und es wurde eine Externen-Gruppe eingerichtet. Nach der vorläufigen Zwischenvereinbarung sind 6 Plätze angeboten. Nach dem Umzug in größere, modernere Räumlichkeiten soll eine Erhöhung auf maximal 10 Plätze erfolgen. Ein Fahrdienst für diese Kinder ist organisiert.

Immer öfter wird von Eltern bzw. Angehörigen oder Behörden nachgefragt, ob die Heimsonderschule Haus Höri auch ein 5-Tage-Angebot in der vollstationären Betreuung behinderter Schüler machen kann. Diese Aufgabe ist ebenfalls im Jahr 1999 aufgegriffen worden. Die Vergütung erfolgt zu den gleichen Konditionen wie für die Heimsonderschule. Auch für diese Schüler ist ein Fahrdienst von der Heimsonderschule eingerichtet.

4.1.2. Umfang der Angebote

Haus Höri ist eine Heimsonderschule in freier Trägerschaft nach den Bestimmungen des § 101 SchG und Eingliederungshilfe §§ 39 und 40 BSHG sowie § 35a KJHG.

Heimbereich

Der Heimbereich gliedert sich in vier Gruppen. Je nach Betreuungsaufwand leben jeweils fünf bis sieben Jungen und Mädchen in den Gruppen zusammen. Um eine gemeinsame Freizeitgestaltung innerhalb der Gruppe zu ermöglichen, wird bei der Zusammenstellung auf ähnliche Bedürfnisse und Möglichkeiten der Kinder geachtet. Entscheidend sind dabei das Alter und die Art der Behinderung.

Die Gruppen werden außerhalb der Schulzeit und der Ferien betreut von jeweils zwei Erziehern und Heilpädagogen. Diese sollen nach Möglichkeit eine anthroposophische Ausbildung mitbringen, zumindest aber sich mit der anthroposophischen Heilpädagogik verbinden können.

Grundlage der anthroposophischen Heilpädagogik ist die Anerkennung der Individualität, des unvergänglichen Wesenskerns des seelenpflegebedürftigen Kindes. Als seelenpflegebedürftig wird ein Kind angesehen, wenn seine geistig-seelischen Kräfte nur mangelhaft mit seiner leiblichen Entwicklung zusammenwirken, was sich in organischen Störungen und auch Abnormitäten des Seelenlebens äußern kann.

Grundprinzip der heilpädagogischen Arbeit ist der Rhythmus: nicht nur in der Tages- und Wochenstruktur, sondern insbesondere auch im bewussten Führen der Kinder durch den Jahreslauf und dem Erleben des Naturgeschehens sowie auch im Feiern der regelmäßig wiederkehrenden christlichen Jahresfeste.

Die Schwerpunkte der Betreuung im Heimbereich liegen in der Vermittlung von pflegerischen Grundlagen sowie in der Freizeitgestaltung.

Das Pflegerische umfasst die Körperpflege, die Entwicklung der Eigenpflege und den Umgang mit der Reinigung des eigenen Körpers, ebenso die medizinischen Anwendungen, die auf ärztliche Anordnung erfolgt.

Die Pflege und Gestaltung der Räumlichkeiten und des Grundstückes wird gemeinsam mit den Betreuern durchgeführt für das individuelle Erlernen bestimmter Arbeitsabläufe, um die Sinne anzuregen, und auch hier kreativ mit den verschiedenen Materialien den Umgang zu lernen. Heim und Schule arbeiten Hand in Hand.

Die Kinder und Jugendlichen werden je nach ihren individuellen Möglichkeiten bei der Selbstversorgung, besonders beim morgendlichen Aufstehen und dem abendlichen Zubettgehen begleitet. Ein gemeinsames Tun im Haushalt, die Übernahme einzelner kleiner Pflichten, sollen die soziale Einbindung in die Gemeinschaft fördern. Angestrebt wird eine größtmögliche Selbständigkeit der Kinder und Jugendlichen im Alltag.

Während der Freizeit werden ausgiebige Wanderungen und Spaziergänge in der umliegenden Natur durchgeführt, um so die Veränderungen der jeweiligen Jahreszeiten bewusst zu erleben.

Zur Freizeitgestaltung gehört die körperlich-sportliche Betätigung, die Pflege der Interessen und Neigungen der Kinder und Jugendlichen, der Besuch geeigneter kultureller Veranstaltungen, sowie die Pflege der sozialen Kontakte.

Schulbereich

Die Schule gliedert sich in Unter-, Mittel- und Oberstufe, sowie Werkstufe. Jede Klasse wird geführt von einem Klassenlehrer. Unterstützung steht zur Verfügung, soweit die Kinder diese aufgrund der Schwere ihrer Behinderung benötigen.

Der künstlerisch-handwerkliche Unterricht wird von entsprechendem Fachpersonal durchgeführt. Alle Lehrer haben eine anthroposophische, heilpädagogische oder kunsttherapeutische Ausbildung sowie die Unterrichtsgenehmigung durch das Oberschulamt.

Aufbau und Inhalt des Unterrichtes richtet sich nach dem Lehrplan der Freien Waldorfschule. Jeder Lehrer ist bestrebt, neben dem Vermitteln der Kulturtechniken - Lesen, Schreiben und Rechnen - auch durch Auswahl bestimmter Schwerpunkte die Schüler an der kulturellen und wissenschaftlichen Entwicklung der Menschheit teilhaben zu lassen.

Der künstlerisch-handwerkliche Unterricht, Musik, Malen, Handarbeit, Töpfern, Plastizieren, sowie Holz- und Steinbearbeitung sind weitere Schwerpunkte im Schulbereich. Des Weiteren bietet die Schule drei Stunden pro Woche Kurse an, welche die Schüler auswählen können, unabhängig von ihrem Klassenverband (Freies Werken, Sport, Formenzeichnen, Puppentheater usw.).

Die Personalkosten für den Schulbereich werden durch das Oberschulamt getragen.

Wirtschaftsbereich

Die Kinder und Jugendlichen werden altersgemäß auf der Grundlage des anthroposophischen Menschenbildes verpflegt. Die Vollwertkost besteht aus frischen Zutaten, möglichst aus regionalem, biologischen Anbau, und wird täglich frisch zubereitet.

Nach Möglichkeit werden die Betreuten bei der Essenszubereitung mit einbezogen. Vitalität und Gesundheit ist das Ziel der Ernährung.

Die Mahlzeiten nehmen alle Kinder und Jugendlichen gemeinsam mit ihren jeweiligen Gruppenbetreuern oder Lehrern ein.

In der Waschküche kümmern sich eine langjährige Mitarbeiterin und ein Zivildienstleistender um die Wäsche des Hauses.

Ein Hausmeister erledigt anfallende kleinere Reparaturen. Ein Zivildienstleistender kümmert sich um das Pferd und die Schafe.

Medizinisch-therapeutische Versorgung

Die medizinische Betreuung der Kinder und Jugendlichen ist gewährleistet durch eine anthroposophische Ärztin am Ort, die ebenso an Kinderkonferenzen und therapeutischen Konferenzen teilnimmt.

Die therapeutische Betreuung geschieht durch anthroposophisch ausgebildete Therapeuten in den Bereichen Sprache, Heileurythmie, Maltherapie und therapeutisches Plastizieren.

Die Heileurythmie ist eine Bewegungstherapie und zählt zu den anthroposophisch-medizinischen Behandlungsmethoden. Die Indikation der Heileurythmie bezieht sich auf organisch manifeste Erkrankungen, funktionelle Störungen, psychosomatische und psychiatrische Krankheitsbilder, also auf alle Fachgebiete der Medizin. Ein weiteres Anwendungsgebiet besteht bei Entwicklungsstörungen und Verhaltensauffälligkeiten im pädagogischen Bereich und den vielfältigen Behinderungen in der Heilpädagogik.

Bei der Maltherapie ist der Malprozess das zentrale Ereignis, nicht das Ergebnis. Die Farben wirken gesundend auf Körper und Seele des Kindes und werden vom Maltherapeuten dem Krankheitsbild entsprechend eingesetzt. Die Therapien werden gemeinsam von Lehrern und Therapeuten in der gemeinsamen therapeutischen Konferenz ausgearbeitet.

Des Weiteren kommt einmal wöchentlich eine Reittherapeutin sowie eine Krankengymnastin ins Haus. Die therapeutischen Behandlungen werden veranlasst sowohl durch Hausärztin, als auch die Kinder und therapeutische Konferenz.

Feriengestaltung

Aufgrund persönlicher Umstände können etwa 5 bis 8 Kinder während der Schulferien nicht nach Hause fahren. Heim- und Schulpersonal betreuen gleichermaßen diese Gruppe während der Ferien. Während der Sommerferien wird ein ca. 14-tägiges Ferienlager durchgeführt.

4.1.3. Arbeitsstrukturen - Qualitätssicherung

Nach Artikel 7 Abs. 1 des Grundgesetzes unterstehen alle Schulen der staatlichen Schulaufsicht. Maßnahmen der Qualitätssicherung sind im Landesgesetz des Kultusministeriums beschrieben. In Ergänzung dazu arbeitet die Vereinigung zur Förderung heilpädagogischer Arbeit e.V. nach dem GAB- Verfahren zur Qualitätssicherung.

Die Heimsonderschule Haus Höri ist Mitglied im Verband für anthroposophische Heilpädagogik, Sozialtherapie und soziale Arbeit e.V., der in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Ausbildungsforschung und Berufsentwicklung e.V. (GAB) dieses Qualitätssicherungs- und Entwicklungsverfahren verfasst hat.

Aus den verschieden beschriebenen Gruppierungen bildet sich ein Qualitätszirkel, der die Qualitätsentwicklung ständig begleitet.

Für die Betreuung der Kinder und Jugendlichen im Heimbereich stehen derzeit 8 Erzieher zur Verfügung. 1 Praktikantin und 5 Zivildienstleistende unterstützen.

Die pädagogischen Mitarbeiter im Schulbereich - Erzieher mit überwiegender Lehrtätigkeit - werden nach einem besonderen Klassenschlüssel vom zuständigen Oberschulamt genehmigt und bezuschusst. Diese pädagogischen Mitarbeiter müssen die Qualifikation besitzen, um auch an einer staatlichen Schule unterrichten zu dürfen.

Die wöchentlichen Erzieher- bzw. Lehrerkonferenzen dienen neben der Vermittlung zwischen Heimleitung und Mitarbeitern in erster Linie der direkten pädagogischen Arbeit. Sie sind geteilt einerseits in die Beschäftigung mit den Grundlagen der anthroposophischen Heilpädagogik, andererseits dem Austausch über akute Vorgänge, Probleme usw..

In regelmäßigen Abständen ist die Qualitätssicherung Thema dieser Konferenzen.

Alle zwei Wochen findet eine Kinderkonferenz statt, an der alle Mitarbeiter teilnehmen. An diesen Abenden wird jeweils ein Kind besprochen. Aus allen Bereichen (Heim, Schule, Medizin, Therapie, Vorgeschichte usw.) wird zusammengetragen, um ein Bild entstehen zu lassen, welches die Weiterführung der heilpädagogischen Arbeit aufzeigt. Diese Konferenz ist eine wichtige Grundlage für die Arbeit, nicht nur weil sie das einzelne Kind näher bringt, sondern auch um den Mitarbeitern die Möglichkeit zu geben, den Blick auf die Kinder und auf die eigene pädagogische Arbeit zu schärfen.

Vierteljährlich findet eine therapeutische Konferenz statt, an der auch die Lehrer teilnehmen. Auch sie stellt ein Kind in den Mittelpunkt, allerdings geprägt durch den Blick der Therapeuten. Außerdem wird hier die allgemeine therapeutische Arbeit im Haus Höri über einen längeren Zeitraum hin betrachtet und aufgrund der erkennbaren Entwicklung entsprechend gestaltet.

Daneben gibt es zwei Arbeitskreise in der Heimsonderschule Haus Höri. Der eine beschäftigt sich mit der Wiedereinführung der religiösen Sonntagsfeier, der andere arbeitet an der Biographie des Hauses.

Interne Fortbildungen werden durchgeführt, und jeweils zu Beginn eines neuen Schulhalbjahres findet eine Seminarwoche statt, in der aktuelle Themen behandelt und Vorbereitungen für das neue Schuljahr getroffen werden.

4.1.4. Zukunftsentwicklung

Alle Mitarbeiter unseres Hauses sind stets bemüht, unseren Heimkindern einen bestmöglichen Start in ihr weiteres Leben zu geben. Hierfür sind ständige Lernprozesse nötig. All dieses Bemühen kann Haus Höri jedoch nur dann weiterhin auch schaffen, wenn die Umwelt ihr Interesse an diesem Projekt im Guten begleitet.

Für die Zukunft von Haus Höri ist ein Umzug in neue Räumlichkeiten unumgänglich. Die derzeit angemieteten Gebäude entsprechen in jeder Hinsicht nicht mehr den erforderlichen Voraussetzungen. Ferner wurde der Mietvertrag zum 31.12.2002 gekündigt.

4.2 Geplante Überbauung

Beabsichtigt ist, das vorhandene, zweigeschossige Wohngebäude zum Wohntrakt für die Heimsonderschule umzubauen. Ein zusätzliches Gebäude ist an der Stelle geplant, an welcher sich zum jetzigen Zeitpunkt ein größeres Garagen- bzw. Nebengebäude befindet. Dieser, ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise geplante Neubau soll Funktionsräume, wie z.B. Klassen- und Werkräume, Speisesaal und Küche, Therapie- und sonstige Nebenräume enthalten. Das die Gebäude umgebende Areal mit den verschiedenen Nebengebäuden soll entsprechend den therapeutischen Aktivitäten der Heimsonderschule hergestellt und gestaltet werden.

Auf Flst-Nr. 3587 ist die Errichtung von Gewächshäusern geplant, in welchen landwirtschaftliche Produkte für den Eigenverbrauch erzeugt werden sollen.

Auf Flst-Nr. 3586 sollen die notwendigen Stellplätze angelegt werden. Der Situation entsprechend ist die Bauweise als Schotterrasen vorgesehen.

Es ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung gem. § 11 BauNVO geplant.

Die überbaubaren Flächen sind eng an den Bestand und die neu geplanten Gebäude angepasst, mit dem Ziel, die Funktionen der im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur so wenig als möglich einzuschränken. In diesem Zusammenhang ist auch beabsichtigt, alle zulässigen Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Das natürliche Erscheinungsbild von Natur und Landschaft soll so wenig als möglich beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung hinsichtlich der zu begrünenden Flachdächer bezweckt, einen Teil des vorgenommenen Eingriffes in Natur und Landschaft zu kompensieren. Dachbegrünungen berücksichtigen die Belange der Wasserwirtschaft, indem z. B. die erwünschte Pufferung der Niederschlagswässer gefördert wird. Flächenversiegelung soll ausgeglichen werden.

5. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen und Wege, die an die Kreisstraße K 6127 angeschlossen sind. Ein über den jetzigen Bauzustand hinausgehender Ausbau ist nicht vorgesehen. Die zu erwartend geringe Inanspruchnahme durch Fahrzeugverkehr machen einen Ausbau der Erschließungsstraße nicht erforderlich.

6. Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle kann sichergestellt werden. Der Anschluss des notwendigen Abwasserkanals erfolgt an den Verbandssammler Hegau - Nord, je nach Streckenführung entweder im Freispiegel oder mit einer Druckleitung. Die erforderlichen Leitungsrechte zur Querung der privaten Grundstücke werden noch erwirkt.

Nicht verschmutzte Oberflächenwässer werden in die das Gebiet flankierende Wasserläufe Hepbach und Mühlebach eingeleitet. De erforderliche Fachplanung wird erstellt.

7. Wasserversorgung:

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann mengen- und druck- mäßig sichergestellt werden. Das Gebiet ist an das Ehinger Ortsnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Löschwasser soll über einen Löschwasserteich erfolgen. Die Entnahme des Löschwassers kann auch direkt aus dem Mühlebach erfolgen.

8. Energieversorgung:

Die Versorgung mit Energie ist sichergestellt. Für die Versorgung des Gebiets ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Das Plangebiet wird von einer 20 kV- Leitung gequert; im Bebauungsplan ist eine Freihaltetrasse ausgewiesen.

9. Bodenschutz:

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendig restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung.
- Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.
- Sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.
- Restriktive Behandlung von Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

10. Altlasten

Altlasten sind keine vorhanden.

11. Grünordnung; Eingriff- Ausgleich:

Nordöstlich fließt unmittelbar am Plangebiet der Hepbach vorbei, im Südwesten der Mühlebach. Daran schließen an landwirtschaftliche Nutzflächen, Im Nordosten Grünland und Äcker, im Südwesten zwischen Mühlebach und der Austraße Obstwiesen mit Streuobstcharakter. Das Gebiet selbst weist nutzungsbedingt unterschiedliche Grünbestände auf:

- ein ausgeprägter, fast durchgängiger Gehölzrandstreifen entlang des Hepbach, punktuell überstanden mit großwüchsigen Pappeln, teilweise Pyramidpappeln (Populus var. 'Italica'), die besonders landschaftsprägend sind;
- ein ausgeprägtes Gehölz östlich neben der Brücke / Hauptzufahrt, überstanden mit einer großwüchsigen, prägenden Pyramidpappel;
- eine besonders prägende und wertvolle, großwüchsige Weide am Überlauf Mühlebach / Kanal, nordwestlich des Wohngebäudes, an der südwestlichen Ecke des Wohngebäudes ein Nussbaum mittlerer Größe, der sich mittelfristig ebenfalls zu einem wichtigen und prägenden Baum herausentwickeln wird;
- ein unterschiedlich strukturierter Obstbaumbestand, verteilt über das ganze Gelände, teils alte, teils neu gepflanzte Bäume, einzelne abgängig. Der Zustand ist der Bäume ist mäßig bis schlecht. Sie stehen auf Rasen- bzw. wiesenähnlichen, relativ artenarmen Grünflächen.
- ein Nutzgarten im Brachzustand mit wenig Bewuchs. Vereinzelt sind Ziergehölze vorhanden;

Die geplante, voraussichtliche Bebauung wird sich innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen bewegen, also ausschließlich in die Obstbaumbestände eingreifen. Dieser Eingriff ist auszugleichen nach den Maßgaben, wie sie in der **Anlage** zur Begründung dargestellt sind

12. Nutzungskonflikte:

Nutzungskonflikte hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind nicht festzustellen. Umliegend sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, von wo aus die im ländlichen Bereich üblicherweise akzeptierten Emissionen ausgehen. können. Konflikte entstehen im Zusammenhang mit den Zielsetzungen des Regionalplanes. Die ausgewiesene Grünzäsur soll eine Siedlungsentwicklung oder ein Zusammenwachsen vorhandener Besiedelung verhindern. In einer Grünzäsur findet eine Besiedelung nicht statt. Nachdem jedoch bereits eine solche in nicht unerheblichem Umfang vorhanden ist, die auf einer ehemaligen Ölmühle beruht, ein Teil der Nebengebäude zugunsten des notwendigen Neubaues entfallen soll, entsteht im Sinne einer Besiedelung allenfalls eine Verfestigung des Bestandes, welcher im jetzigen Umfang rechtmäßig zustande gekommen ist.

13. Abwägung der Belange:

Die Abwägung der Belange erfolgte in den jeweiligen öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates. Das Beratungsergebnis des Abwägungsvorganges ist in den jeweiligen Protokollen festgehalten, die Bestandteile der Verfahrensakte sind.

14. Bodenordnung:

Nachdem es sich um ein einziges Grundstück handelt, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

15. Flächenbilanz:

- Bruttobauland:	ca.	17055 m²
- Nettobauland:	ca.	4746 m²
- überbaubare Fläche:	ca.	4426 m²
- nicht überbaubare Fläche:	ca.	320 m²
- Grünflächen:	ca.	10937 m²
- Wasserflächen (Mühlebach)	ca.	1372 m²

16. Kosten:

Die Kosten des Planverfahrens werden durch den künftigen Grundstückseigentümer getragen.

Aufgestellt, 16.09.2003

E. Böhler, Freier Architekt

Gemeinde
Mühlhausen- Ehingen
Teilort Ehingen
Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Oele“

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852)
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung (SO) gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

- Heimsonderschule für behinderte Kinder und Jugendliche
- Gewächshäuser

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

festgesetzt sind im Plan:

Grundfläche (GR)

- Heimsonderschule:	max.	1600 m²
- Gewächshäuser:	max.	500 m²

1.3 Gebäudehöhen

1.3.1 Wandhöhen:

Die Höhen der Gebäude -gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf **7,50m** (Gewächshäuser= 3,00 m) nicht überschreiten.

1.3.2 Firsthöhen:

Die Höhen der Gebäude -gemessen von der Bezugshöhe bis Oberkante First darf höchstens **11,00m** (Gewächshäuser= 5,00 m) betragen.

1.4 Höhenlage der Gebäude

Die Bezugshöhe für die Bemessung der Wand- bzw. Firsthöhe ist festgesetzt auf **460,5 müNN** (Meter über Normal-Null) und ist im Bebauungsplan als absolute Zahl eingetragen. Diese im Plan festgesetzte Höhe ist zu beachten.

1.5 Bauweise (§ 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO;

2.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der rechtmäßige Bestand von Nebenanlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bemessungsgrundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) i. d. F. vom 24.05.1989.

4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingezeichneten Gewässerrandstreifen müssen von jeder Bebauung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden.

5.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan sind Grünflächen ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung, die in der Pflanzenliste festgelegten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorzusehen.

6.0 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

Gemeinde
Mühlhausen- Ehingen
Teilort Ehingen
Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Oele“

III. Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760)

1.0 Dachform Hauptgebäude

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.
Flachdächer sind zulässig, wenn diese mit einer mindestens extensiven Begrünung versehen werden.
Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Es sind vorzugsweise rote, braunrot - engobierte Ziegel oder braunrot-gefärbte Dachsteine zu verwenden.

2.0 Nebengebäude und Garagen (§ 73 (1) LBO)

Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

Überdachungen von Stellplätzen mit Flachdach sind zugelassen, wenn das Flachdach mindestens mit einer extensiven Begrünung versehen wird. Die Längsseiten der überdachten Stellplätze sind mit Rankgerüsten zu versehen und einzugrünen.

3.0 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Die maximale Höhe beträgt 150cm.

4.0 Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, wenn Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschen.

5.0 Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten) sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen. Zulässig ist die Verwendung von wassergebundenen Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteinen.

Gemeinde
Mühlhausen- Ehingen
Teilort Ehingen
Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Oele“

IV. Hinweise

1.0 Bauvorlagen

Für Bauanträge und Anträge im Kenntnisgabeverfahren gelten die Bestimmungen der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums über das baurechtliche Verfahren. (Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung - LBOVVO). Den Bauvorlagen sind Geländeprofile beizufügen, welche die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

2.0 Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstraße 10, 79098 Freiburg, 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen von Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.0 Geologie

Auf die nicht bekannten Untergrundverhältnisse im Plangebiet wird hingewiesen. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

4.0 Gewässer

Das Plangebiet wird durch die Gewässer „Hepbach“ und „Mühlbach“ als Gewässer 2. Ordnung tangiert. Einflüsse des Plangebietes durch Hochwasser sind nicht ausgeschlossen. Empfohlen werden bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

5.0 Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Es können Emissionen hinsichtlich Lärm und Geruch auftreten. Es ist damit zu rechnen, dass im Umfeld des Plangebiets mehrmals im Jahr Gülle ausgebracht wird.

6.0 Freihaltungszone

Über das Plangebiet verläuft ein 20 kV-Leitung. Diese Hochspannungsleitung ist im Bebauungsplan als Bestand eingezeichnet, verbunden mit einer Freihaltungszone.

7.0 Hochwasser

Das Plangebiet kann durch den Hepbach und den Mühlebach überflutet werden. Der Nachweis der Hochwassersicherheit ist geführt. Die wasserrechtliche Genehmigung für die notwendigen Sicherungsmaßnahmen liegt vor.

8.0 Überbrückung

Die Brücke zum Baugebiet ist im Bestand vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass Bestandschutz gegeben ist. Sollte die Brücke erneuert werden müssen wird ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

9.0 Zufahrt

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Austraße. Der gemeindeeigene Erschließungsweg besteht als hinsichtlich seiner Oberfläche aus einer Schotterdecke. Ein weitergehender oder zusätzlicher Ausbau erfolgt durch die Gemeinde nicht.

Aufgestellt, 16.09.2003

Böhler, freier Architekt

GEMEINDE MÜHLHAUSEN-EHINGEN
LANDKREIS KONSTANZ

16. Sep. 2003

Lehmann, Bürgermeister

Gemeinde
Mühlhausen- Ehingen
Teilort Ehingen
Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Oele“

V. Pflanzenliste

1.0 Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer platanoides	- Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Fraxinus excelsior	- Esche
- Quercus petraea	- Traubeneiche
- Quercus robur	- Stieleiche
- Tilia cordata	- Winterlinde
- Juglans regia	- Walnuß
- Obstgehölze als Hochstämme	

2.0 Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer campestre	- Feldahorn
- Alnus glutinosa	- Schwarzerle
- Alnus incana	- Grauerle
- Corylus colurna	- Baumhasel
- Prunus padus	- Traubenkirsche
- Pyrus calleryana	- Stadtbirne
- Sorbus aria	- Mehlbeere
- Sorbus intermedia	- Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	- Eberesche

3.0 Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

- Malus domestica	- Apfel in Sorten
- Prunus avium	- Vogelkirsche
- Prunus domestica	- Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
- Pyrus communis	- Holzbirne
- Pyrus domestica	- Birnen in Sorten

4.0 Sträucher für Randbepflanzungen, freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen

- Acer campestre	- Feldahorn
- Corylus avellana	- Haselnuß
- Cornus sanguinea	- Hartriegel
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	- Weißdorn
- Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium	- Stechpalme
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
- Prunus spinosa	- Schlehe
- Rosa canina	- Hundsrose
- Rosa glauca	- Hechtrose

- Rosa rubiginosa	- Weinrose
- Rosa majalis	- Zimtrose
- Rosa arvensis	- Kriechrose
- Rosa tomentosa	- Filzrose
- Rosa gallica	- Essigrose
- Sambucus nigra	- Holunder
- Salix caprea	- Salweide
- Salix purpurea	- Purpurweide
- Sorbus aria	- Mehbeere
- Taxus baccata	- Eibe
- Sorbus aucuparia	- Eberesche

5.0 Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter 4.0, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder, Rosen u. a.), Blütenstauden

6.0 Berankung von Fassaden und Carports

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u. a.)

7.0 Hecken/geschnittene Hecken

- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	- Weissdorn
- Taxus baccata	- Eibe

8.0 Arten für Unterpflanzungen

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

- Geranium arten	- Storchschnabel
- Hedera helix	- Efeu
- Lamium galeobdolon	- Goldnessel
- Pulmonaria angustifolia	- Lungenkraut
- Symphytum grandiflorum	- Wallwurz
- Vinca minor	- Immergrün

Aufgestellt am 16.09.2003

Böhler & Böhler, Architekten u. Ingenieure

Gemeinde
Mühlhausen- Ehingen
Teilort Ehingen
Bebauungsplan Sondergebiet „Bei der Oele“

Satzung

über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2852) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat am 15.09.2003 den Bebauungsplan Sondergebiet **„Bei der Oele“** als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2852)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58).

§ 1
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 16.09.2003 maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1.	Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom	16.09.2003
2.	Den textlichen Festsetzungen vom	16.09.2003

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung vom	16.09.2003
2.	Übersichtsplan vom	16.09.2003
3.	Pflanzenliste vom	16.09.2003

§3
Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB und § 56 LBO. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

§4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen, den 15.09.2003

Der Gemeinderat

GEMEINDE MÜHLHAUSEN-EHINGEN
LANDKREIS KONSTANZ

ausgefertigt:

Gemeinde Mühlhausen- Ehingen, den 16.09.2003

Lehmann, Bürgermeister

GEMEINDE MÜHLHAUSEN-EHINGEN
LANDKREIS KONSTANZ

GEMEINDE MÜHLHAUSEN - EHINGEN

TEILORT EHINGEN

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „BEI DER OELE", Vorentwurf

ANLAGE zu Begründung / 10. Grünordnung

10. Eingriff-Ausgleich

10.1 Situation, Bestand

10.1.1 Rechtliche Vorgaben

Dies sind die derzeit geltenden Anforderungen nach § 8 BNatSchG und §§ 10 ff. NatSchGBW, in denen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Außenbereich festgelegt ist. Grundlage ist danach ein gesetzlich vorgegebenes Stufenverhältnis mit strikten, nicht der Abwägung unterliegenden Rechtsfolgen:

- Zunächst gilt das Vermeidungs- bzw. Minderungsgebot, wobei die Verpflichtung darin besteht, Eingriffe so gering wie möglich zu halten.
- Für die danach noch verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen besteht eine Pflicht zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.
- Sind unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen nicht vollständig ausgleichbar, hat eine spezifische naturschutzrechtliche Abwägung zu erfolgen.
- Führt die Abwägung zur Zulässigkeit des Vorhabens, sind Ersatzmaßnahmen und ggf. eine Ausgleichsabgabe festzulegen.

(aus "Eingriffsregelung Merkblatt 1 LFU")

10.1.2 Lage / räumliche Situation / Nutzungen

Das Plangebiet liegt westlich der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen, zwischen den Teilorten Mühlhausen und Ehingen im Außenbereich. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet auf die gesamte Länge durch das FlstNr. 3618 (Bachlauf) begrenzt. Westlich ist das Wegegrundstück mit der FlstNr. 3591 gebietsabgrenzend. Südlich befindet das FlstNr. 3590 (Bachlauf). Im Osten bilden wiederum die FlstNr. 3618 und 3590 die Gebietsabgrenzung.

10.1.3 Die Naturgüter im Plangebiet

10.1.3.1 Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

Nordöstlich fließt unmittelbar am Plangebiet der Hepbach vorbei, im Südwesten der Mühlebach. Daran schließen an landwirtschaftliche Nutzflächen, Im Nordosten Grünland und Äcker, im Südwesten zwischen Mühlebach und der Austrasse Obstwiesen mit Streuobstcharakter. Das Gebiet selbst weist nutzungsbedingt unterschiedliche Grünbestände auf:

- ein ausgeprägter, fast durchgängiger Gehölzrandstreifen entlang des Hepbach, punktuell überstanden mit großwüchsigen Pappeln, teilweise Pyramidpappeln (Populus var. 'Italica'), die besonders landschaftsprägend sind;
- ein ausgeprägtes Gehölz östlich neben der Brücke / Hauptzufahrt, überstanden mit einer grosswüchsigen, prägenden Pyramidpappel;
- eine besonders prägende und wertvolle, grosswüchsige Weide am Überlauf Mühlebach / Kanal, nordwestlich des Wohngebäudes, an der südwestlichen Ecke des Wohngebäudes ein Nussbaum mittlerer Größe, der sich mittelfristig ebenfalls zu einem wichtigen und prägenden Baum herausentwickeln wird;
- ein unterschiedlich strukturierter Obstbaumbestand, verteilt über das ganze Gelände, teils alte, teils neu gepflanzte Bäume, einzelne abgängig. Der Zustand der Bäume ist mässig bis schlecht. Sie stehen auf Rasen- bzw. Wiesenähnlichen, relativ artenarmen Grünflächen.
- ein Nutzgarten im Brachzustand mit wenig Bewuchs. Vereinzelt sind Ziergehölze vorhanden;

10.1.3.2 Schutzgut "Boden"

"Rezent angeschwemmter, fruchtbarer Tallehm; Wechsel von stark trockenen sandig-kiesigen Böden über günstige Geschiebemergelpararendzinen bis zu feuchten, annmoorigen Torfböden"; (aus "Der Landkreis Konstanz"). A-Horizont anthropogen beeinflußt (durch landwirtschaftliche Nutzung über lange Zeiträume), humus- und nährstoffreich, teilweise anmoorig.

10.1.3.3 Schutzgut "Wasser"

Grundwasserspiegel vermutlich oberflächennah; Fließgewässer Hepbach und Mühlebach, beides Oberflächengewässer 2. Ordnung.

10.1.3.4 Schutzgut "Klima"

Die Art des betroffenen Landschaftsteiles / -geländes trägt zur Luftqualität bei (Feuchtigkeit, Sauerstoffgehalt). Das Gelände ist zur freien Landschaft offen.

10.1.3.5 Schutzgut "Landschaftsbild"

Das Landschaftsbild im und um das Plangebiet herum ist durch die Nutzungen, die landschaftsmorphologischen Gegebenheiten und Ausprägungen insgesamt charakteristisch und typisch für die Eigenart der Niederung zwischen Mühlhausen und Ehingen.

10.2 Bewertung

10.2.1 Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

Die festgestellten Pflanzenbestände sind grundsätzlich vorwiegend Habitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten der unterschiedlichsten Arten, die Flächen selbst Standort dieser Pflanzenbestände. Von hoher Bedeutung sind vor allem Gehölzsäume entlang von Fließgewässern sowie großvolumige Einzelbäume, im gleichen Maß aber auch lockere Baumbestände, wie dies auch schon kleinere Obstwiesen sind. Sie erfüllen wichtige Funktionen als Lebensräume und als Trittsteine und haben im Biotopverbund vor allem in größerräumigen Gegebenheiten besondere Bedeutung. Insbesondere im Hinblick auf die teils intensive "ausräumende" landwirtschaftliche Nutzung der näheren und weiteren Umgebung ist den Flächen des Planungsgebietes eine besonders wichtige Trittsteinfunktion zuzumessen.

Gesamtbewertung: insgesamt hochwertige Biotopfuktion der einzelnen Habitatkomponenten.

10.2.2 Schutzgut "Boden"

Durch die derzeitige Nutzungsbrache dürften keine primären nachteiligen Einwirkungen auf den Boden stattfinden (wie Pestizid- und übermäßiger Düngereintrag durch beispielsweise "Gülleentsorgung") Eine Wertigkeit als „Landschaftsgeschichtliche Urkunde" (z.B. Hochmoor) ist nicht gegeben. Der A-Horizont ist über lange Zeit anthropogen beeinflußt.

10.2.3 Schutzgut "Wasser"

Aufgrund des wahrscheinlich geringen Flurabstandes des Grundwasserspiegels ist dieses Schutzgut exponiert im Hinblick auf Qualitätsminderungen (siehe 10.2.2). Die das Gebiet fast dreiseitig umschließenden Fließgewässer sind hinsichtich negativer Einwirkungen, die vom Planungsgebiet ausgehen können, hoch exponiert.

10.2.4 Schutzgut "Klima"

Unbebaute Flächen der freien Landschaft mit Vegetationsdecke gleichen grundsätzlich extreme Temperaturwechsel aus. Ein erheblicher Teil der Wärmestrahlung der Sonne wird kompensiert und bewirkt eine relativ gleichmäßige Verdunstung des im Boden und in Pflanzen gespeicherten Wassers. Vor allem in verdichteten Siedlungsräumen wirken sich Freiflächen positiv auf das jeweilige Lokalklima aus. Im vorliegenden Fall sollten bauliche Verdichtungen gegenüber dem Bestand behutsam vorgenommen werden.Im Hinblick auf die grösserräumige Situation sind maßvolle Verdichtungen eher unproblematisch.

10.2.5 Schutzgut "Landschaftsbild"

Im Plangebiet sind durch die konkrete Historie siedlungs- oder landschaftstypische Elemente vorhanden, die ihm eine typische Ausprägung geben Die vorhandenen Strukturen und Nutzungen sind strukturierend und unter landschaftskulturellen Gesichtspunkten typisch und prägend. Der Erlebnis- und Erholungswert des Gebietes hoch. Bauliche Massnahmen sollten daher unbedingt zum Ziel haben diese Wirkungen nicht nur festzuschreiben, sondern vor allem weiter zu entwickeln.

10.3 Konflikte / Bewertung des Eingriffs

Jeder Eingriff in Natur und Landschaft durch bauliche Maßnahmen stellt einen **Konflikt** in sich dar, weil dadurch eine mindestens temporäre Störung der oben aufgeführten Schutzgüter als grundsätzlich ökologisch ausgewogener Komponenten entsteht. Je nach Art und Umfang des Eingriffes besteht weiterhin die Gefahr der nachhaltigen Beeinträchtigung, Zerstörung oder Entzug dieser Schutzgüter. Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes muß daher das Ziel der Bauleitplanung sein, über den Bebauungsplan auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben einen nachhaltigen Ausgleich oder Ersatz zu finden und darzustellen.

Der Eingriff an dieser Stelle ist voraussichtlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, damit zulässig und nicht zu vermeiden. Durch bereits bestehende Siedlungsstrukturen ist für den betroffenen Landschaftsraum die bauliche Weiterentwicklung vertretbar, sofern mass- und verantwortungsvoll gehandhabt und wenn deren Abläufe über die Bauleitplanung geordnet und geregelt werden. Die konkrete Bauleitplanung trägt dem Minimierungsgebot im wesentlichen dadurch Rechnung, daß der sparsame Umgang mit Flächen durch die Festlegung entsprechender GRZ und GFZ in Verbindung mit geeigneten Ausweisungen von überbaubaren Flächen sichergestellt wird. Der Ausgleich soll durch geeignete und angemessene Maßnahmen erfolgen.

Die vorgesehene Maßnahme der Bebauung stellt eine Beeinträchtigung der Naturgüter im Plangebiet dar. Absicht des Bebauungsplanes ist, den Eingriff so gering wie möglich zu halten. Die Einzelbewertung der vorhandenen Schutzgüter zeigt auf, daß der Eingriff zum Teil nicht unerheblich sein wird. Er ist deshalb durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

10.4 Maßnahmen

10.4.1 Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

⇨ *Funktionen und Werte*

- Die natürliche und historisch gewachsene Artenvielfalt (Flora, Fauna), sowie deren Lebensgemeinschaften und Lebensräume (Biotope)

⇨ *Eingriffstypen*

- Beseitigung vorhandener Lebensräume und Lebensgemeinschaften
- Verlust vorhandener Lebensräume und Lebensgemeinschaften
- Verdrängung von Arten durch Störung / Beseitigung von Habitaten

⇨ *Vermeidung*

- nur teilweise gegeben (nicht überbaubare Flächen)

⇨ **Ausgleich / Möglichkeiten**

- Festsetzen von Pflanzgeboten innerhalb des Gebietes
- Bestandsschutz bestehender Grünstrukturen
- Aufwertung bestehender Strukturen durch Ergänzung bzw. Erweiterung bzw. geeignete Pflegemassnahmen

10.4.2 Schutzgut "Boden"

⇨ *Funktionen und Werte*

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Retention)
- Speicher, Filter und Puffer für Nähr- und Schadstoffe
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde
- Lebensraum und Standort für Tiere und Pflanzen (vgl. auch Arten und Biotope)

⇨ *Eingriffstypen*

- Versieglung
- Bodenabtrag oder –überdeckung

⇨ *Vermeidung*

- Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Extensivbegrünung der Dächer von Nebenanlagen
- Begrenzung von Erdbewegungen auf das nötige Minimum.
- Sparsamer Umgang mit Boden

⇨ **Ausgleich / Möglichkeiten**

Nicht erforderlich

10.4.3 Schutzgut "Wasser"

⇨ *Funktionen und Werte*

- Natürliche Dynamik (Flurabstand, Neubildungsrate, Strömung)
- Qualität (Schad- Nährstoffarmutm, Abflussregulation und Retention)
- Selbstreinigungsvermögen der oberflächlichen Fliessgewässer

⇨ *Eingriffstypen*

- Versieglung (Verringerung der Neubildungsrate)
- Verdohlung

⇨ *Vermeidung*

- Minimierung der Versiegelung
- Verzicht auf Bauten im Grundwasser
- Verzicht auf Grundwasserabsenkungen
- Minimierung stofflicher Belastungen

⇨ **Ausgleich / Möglichkeiten**

- Voraussichtlich nicht gegeben, wenn ja,
- Entsiegelung oder Minimierung der Versiegelung durch Vewendung wasserduchlässiger Beläge
- Versickerung der auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwässer durch Versickerung, ggf. Anlegen von Retentionsflächen.
- Vorreinigung des verschmutzten, zu versickernden Oberflächenwassers

10.4.4 Schutzgut "Klima"

⇨ *Funktionen und Werte*

- Luftqualität (Freiheit von Staub- und Schadstoffen), Feuchte und Sauerstoffgehalt der Luft
- Kaltluftentstehung und –strömungen
- Örtliche Windstärken und –richtungen
- Besonnung und Reflektion (Temperatur / Bioklima)

⇨ *Eingriffstypen*

- Emissionen aus Verkehr / Hausbrand etc.
- Verstärkung / Abschwächung örtlicher Winde durch Baukörper (Düsenwirkung)
- Veränderung der Strahlungsbilanz durch Versiegelung und Baukörper

⇨ *Vermeidung*

- Minimierung der Versiegelung
- Festschreibung emissionsarmer Energieträger
- Berücksichtigung von Kaltluftströmungen und Winden bei der Anordnung von Baukörpern
-

⇨ **Ausgleich / Möglichkeiten**

- voraussichtlich nicht gegeben, wenn ja,
- Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verringerung der Erwärmung und Abstrahlung

10.4.5 Schutzgut "Landschaftsbild"

⇨ *Funktionen und Werte*

- Eigenart des Orts- bzw. Landschaftsbildes
- Vielfalt und Natürlichkeit
- Historische Kontinuität
- Zugänglichkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit

⇨ *Eingriffstypen*

- Beseitigung landschaftsbildprägender Strukturen
- Überformung der Eigenart durch landschaftsfremde Baukörper und Bepflanzungen
- Lärm und Geruchsemissionen
- Einschränkung der Zugänglichkeit, Betretbarkeit oder Erlebbarkeit von Freiräumen

⇨ *Vermeidung*

- landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper durch Pflanzung / Pflanzgebot

⇨ **Ausgleich / Möglichkeiten**

voraussichtlich nicht erforderlich

10.5 Flächenbilanz

noch zu ermitteln

10.6 Maßnahmen - Realisierung

zu 10.4.1 Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

- Festsetzen von Pflanz- und Erhaltungsgeboten (heimische Laubgehölze und - oder solche mit Obstbaumcharakter sowie Obsbäume)
- Festsetzen einer Pflanzenliste mit Arten einheimischer Provenienz für die Grünräume, mit dem Ziel, die Freiräume im Hinblick auf "Trittsteinfunktion" weiter zu entwickeln
- Festsetzen von Bestimmungen zur Dach- und Fassadenbegrünung

zu 10.4.2 Schutzgut "Boden"

- sorgsamer Umgang der Böden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und der technische Regelwerke

zu 10.4.3 Schutzgut "Wasser"

- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung im Hinblick auf wasserdurchlässige Belage
- Gefälleausbildungen, die jeglichen Abfluß in die Fliessgewässer nicht zulassen

10.4.4 Schutzgut "Klima"

- aus jetziger Sicht keine Veranlassungen

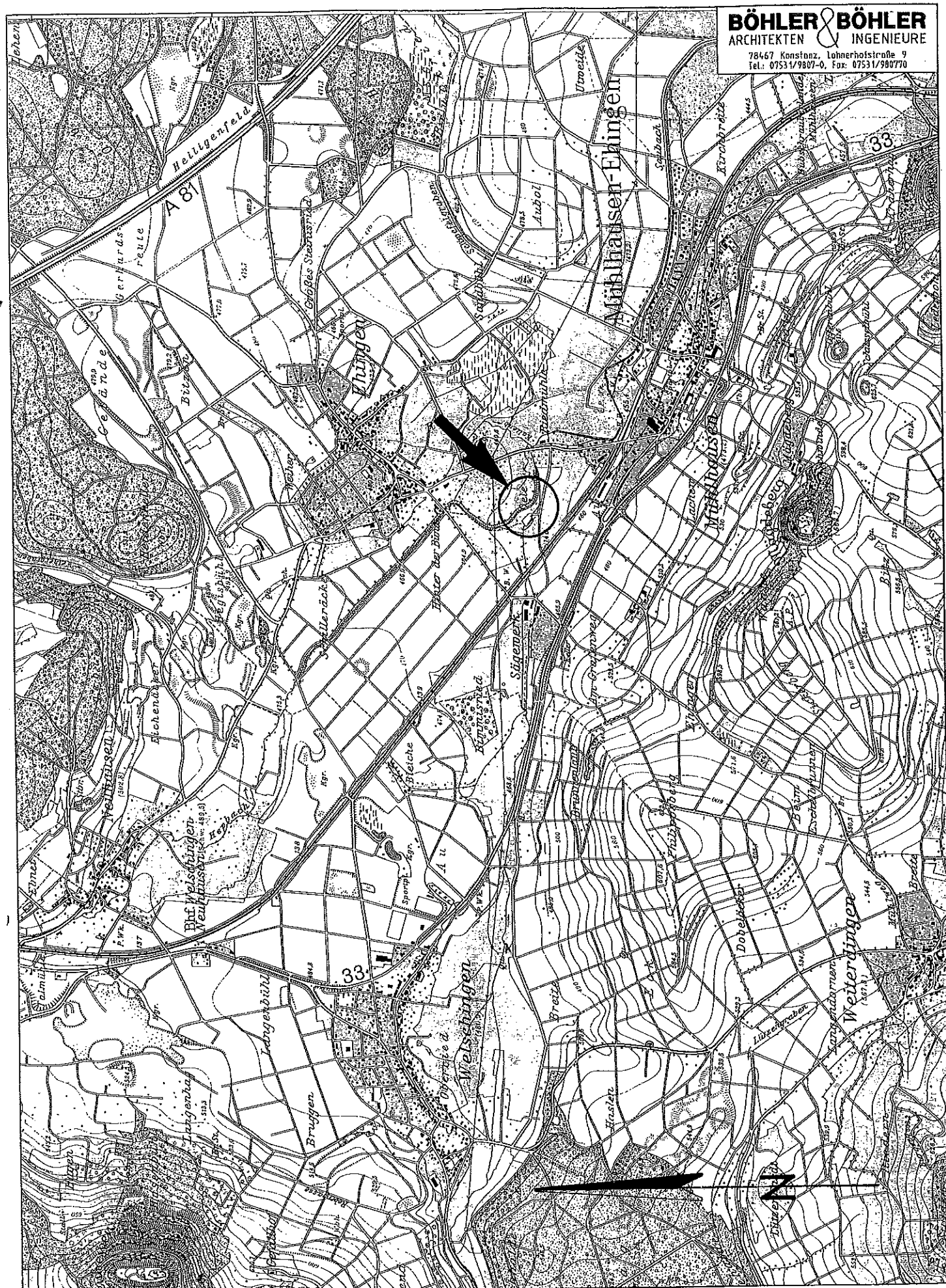
zu 10.4.5 Schutzgut "Landschaftsbild"

- sofern das Vermeidungsgebot eingehalten wird, aus derzeitiger Sicht keine Veranlassungen.

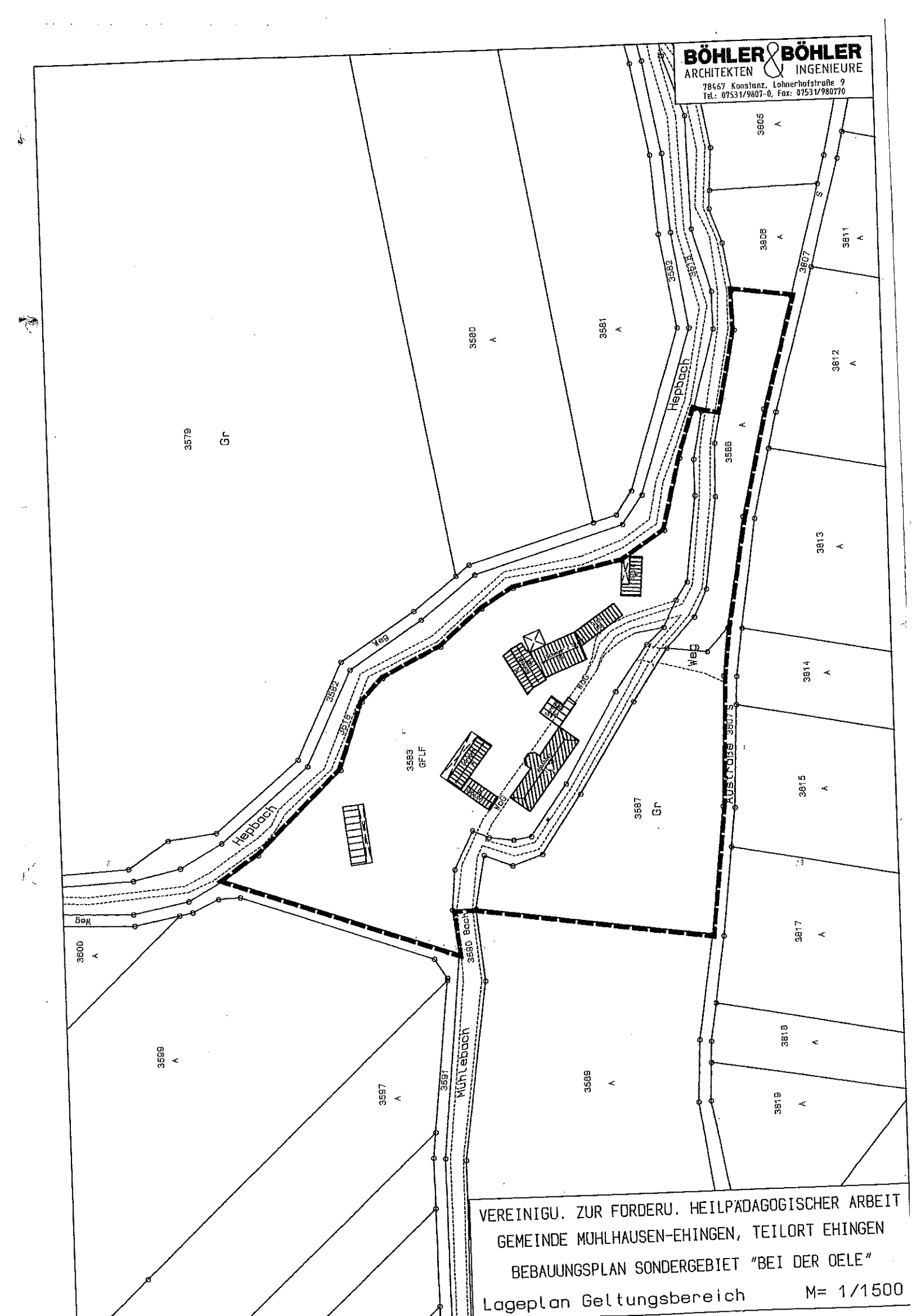
aufgestellt am 16.09.2003

Böhler & Böhler

BÖHLER & BÖHLER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
78467 Konstanz, Lohnerhofstraße 9
Tel.: 07531/9807-0, Fax: 07531/980770


A 81
Mühlhausen-Ehingen
Ehingen
Weiterdingen
Welschingen
Bhf Welschingen-Neuhausen
Neuhausen
Sägemeer
Hattinger Bühl
Hattinger Bühl
Hattinger Bühl

BÖHLER & BÖHLER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
78467 Konstanz, Lohnerhofstraße 9
Tel.: 07531/9807-0, Fax: 07531/980790



VEREINIGU. ZUR FORDERU. HEILPÄDAGOGISCHER ARBEIT
GEMEINDE MÜHLHAUSEN-EHINGEN, TEILORT EHINGEN
BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET "BEI DER OELE"
Lageplan Geltungsbereich M= 1/1500

Bebauungsplan
Sondergebiet „Bei der Oele“

Gemeinde
Mühlhausen-
Ehingen

Ausfertigung

Es wird beurkundet, daß der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung dem Gemeinderat zur Beschlußfassung am 15. September 2003 vorlag, und daß die Verfahrensbestimmungen eingehalten wurden.

Mühlhausen-Ehingen, den 16. September 2003

Lehmann,
Bürgermeister

GEMEINDE MÜHLHAUSEN-EHINGEN
LANDKREIS ESSLINGEN