

A Städtebauliche Begründung

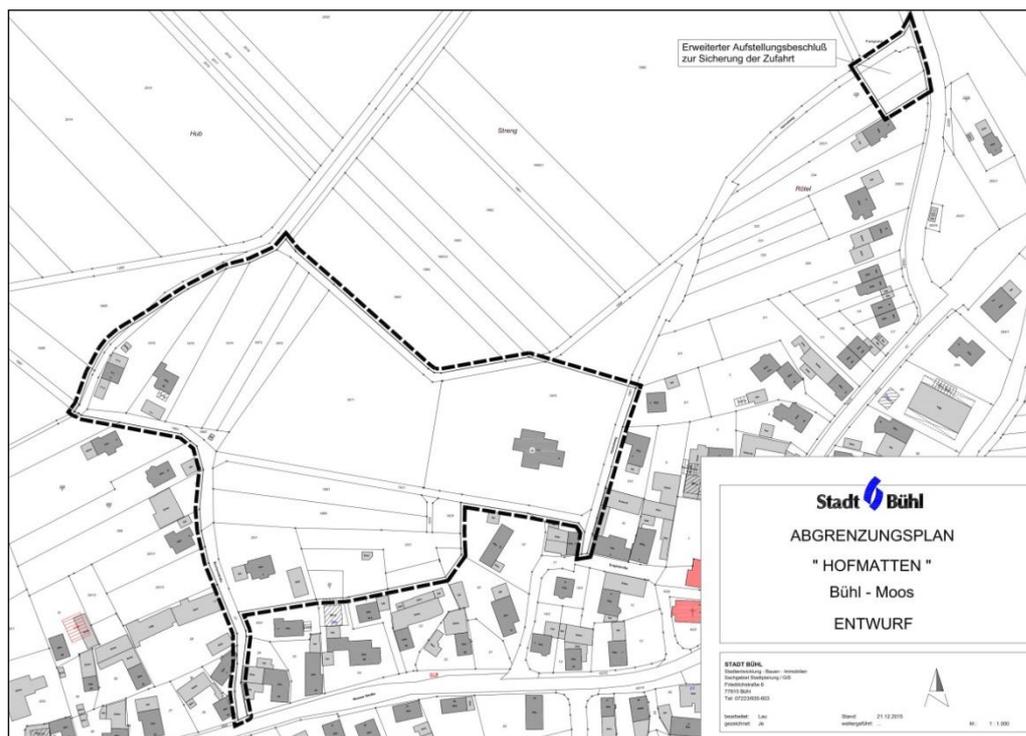
zum Bebauungsplan „Hofmatten“ der Stadt Bühl, Gemarkung Moos

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die ständige Nachfrage nach Baugrundstücken verdeutlicht den Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in Moos und im gesamtstädtischen Zusammenhang, der auf der Grundlage der Flächennutzungsplanberechnung für den Wohnbaubedarf ermittelt wurde. Die bestehenden Baulücken in Moos sind, soweit verfügbar, aufgefüllt. Um den Bedarf decken zu können, wird das Neubaugebiet „Hofmatten“ am nordwestlichen Siedlungsrand von Moos, in Anschluss an den bestehenden Kindergarten entwickelt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet liegt nördlich von Moos in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte. Östlich angrenzend befindet sich das Kinderhaus Moos. Die bestehende, südlich und westlich umliegende Bebauung ist ortstypisch mit 1-2 geschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern bebaut. Vereinzelt befinden sich auch noch Wirtschaftsgebäude darunter. Nördlich grenzt das Neubaugebiet an einen bestehenden Feldweg an, wo sich dahinter die freie Feldlage befindet. Moos wird nördlich größtenteils von einem mit alten Obsthochstämmen bestandenen Streuobstgürtel gesäumt, welcher eine lokale Bedeutung für das Ortsbild und die traditionell ländlich geprägte Siedlungsform aufweist. Aufgrund der Ebenheit ist das Planungsgebiet gut einsehbar. Es besteht deshalb eine hohe Empfindlichkeit. Ansonsten ist das Landschaftsbild des Planungsgebietes als kaum strukturierte Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet, die als Wirtschaftswiese, Fettwiese genutzt wird. Durch das Gebiet führt gegenwärtig eine oberirdisch verlegte 20KV Leitung, die im Zuge der Realisierung des Wohngebietes verlegt werden muss. Auch ein Regenwasserkanal verläuft noch durch das Gebiet mit einem Auslauf in den Eselsgraben, der jedoch im Zuge der Neugestaltung ebenfalls verlegt wird. Der Eselsgraben ist ein naheliegendes Gewässer 2. Ordnung ohne besondere Begleitvegetation. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der unten dargestellte **Abgrenzungsplan** vom 27. Januar 2016.



3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Neubaugebiet „Hofmatten“ ist aus dem Regionalplan und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1. Regionalplan und Hochwassergefahrenkarte

Das Baugebiet ist ein abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung. Die künftige bauliche Nutzung steht daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplans.

Gemäß dem aktuellen Entwurfsstand der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg vom Juli 2015 im Bereich von Hofmatten sind keine Flächen des Neubaugebietes betroffen. Aus der Karte zeigt sich, dass der Eselsgraben auch bei einem HQ Extrem Fall in diesem Bereich den Bachlauf nicht verlassen wird. Zusätzlich ist zu beachten, dass beim geplanten Ausbau des Eselsgrabens eine neue Retentionsfläche geschaffen wird, die den Altbestand und die neue versiegelte angeschlossene Fläche berücksichtigt.

3.2. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet Hofmatten ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 mit Rechtskraft vom 17. Februar 2014 der Verwaltungsgemeinschaft Bühl-Ottersweier entwickelt. Bereits im alten Flächennutzungsplan war diese Fläche als künftige Wohnbaufläche vorgesehen und wurde im Rahmen der Fortschreibung ergänzt und abgerundet. Sie dient der Deckung des gesamtstädtischen Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich und westlich grenzt das Gebiet an Gemischte Bauflächen an. Östlich befindet sich das Kinderhaus Moos auf einer Gemeinbedarfsfläche, welches aufgrund von Überlegungen über den künftigen Standort neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für diesen und direkt angrenzende Bereiche besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3.4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Baugebiet Hofmatten sind im Wesentlichen im Eigentum der Stadt Bühl, mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke Flst.Nrn. 1976, 1975, 1982, 25/1, Teilflächen von Flst.Nrn. 24/2, 24 und 20 und den unbebauten Grundstücken Flst.Nrn. 336/1 und 335/, die während der Flächennutzungsplan-Fortschreibung mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, um hier einen Siedlungsabschluss mit einer geregelten Bebauung ermöglichen zu können.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1. Städtebauliche Konzeption

Wohn- und Mischgebiet

Ziel dieser Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, welche sich an der baulichen Struktur von Moos orientiert. Auf dem ca. 3,2 ha großen Neubaugebiet „Hofmatten“ entsteht Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Insgesamt entstehen 29 neue Einzelhausgrundstücke, welche ab einer Bauplatzgröße von 550m², wenn es der Grundstückszuschnitt zulässt, auch mit einem Doppelhaus bebaut werden dürfen. Bei Umnutzung des Kindergartenstandortes zur Wohnnutzung stehen weiter 6 Einzelhausgrundstücke zur Verfügung. Mit in den Geltungsbereich einbezogen wurde auch ein Grundstück auf Höhe Friedhof zur Abrundung des dortigen Siedlungsbereiches und zur

Sicherung eines adäquaten Anschlusses an den überörtlichen Verkehr. Neu hinzugekommen ist nun die Erweiterung der Baufläche im Bereich von Buchenstraße 16 und 18 bei Reduzierung der dortigen Grünfläche, wodurch im Bestand 2-3 weitere siedlungsnahen Bauplätze als Hinterlieger erschlossen werden können. In der Summe entstehen somit insgesamt mind. **39 Einzelhäuser**.

Die Bebauung soll sich, wie die umliegende Wohnbebauung, an die ortstypischen Gegebenheiten anpassen. Die Grundstücke fügen sich mit Größen von ca. 440-800 m² bzw. einer durchschnittlichen Größe von ca. 530 m² in die sensible Ortsrandlage ein und entsprechen den heutigen Wohnbedürfnissen. Einer zu starken Versiegelung wird im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und 2) mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. im WA 3 0,4 bei den kleineren Grundstücken Richtung Ortskern entgegen gewirkt. Im Mischgebiet, welches ebenfalls an den Gebäudebestand von Moos angrenzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um einen Übergang vom Ortskern zum Neubaugebiet durch die Nutzungsmischung zu schaffen, nicht jedoch die gleiche Dichte wie im Ortskern vorzusehen. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte unterstützt dieses Ziel zusätzlich. Die Gebäude orientieren sich mit einer Wandhöhe von 6,0 m und einem Satteldach im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung.

Kindergartenstandort und Folgenutzung

Der Kindergarten in Moos-Hofmatten ist in die Jahre gekommen und energetisch sanierungsbedürftig (Heizanlage, Dach, usw.). Ebenso besteht der Bedarf nach einem weiteren Gymnastikraum. Aufgrund dieser Planungen zur benötigten Sanierung und Erweiterung der Kindertageseinrichtung Moos, sowie den daraus resultierenden Möglichkeiten im Bebauungsplanverfahren, wurde die Fläche des Kindergartens mit in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und das Baufenster entsprechend dem überkommenden Bestandsschutz festgesetzt. Ziel ist langfristig aber den heutigen Kindergarten abzureißen und im Bereich der Karl-Reinfried-Halle neu zu errichten. Auch bei der Halle gibt es Sanierungsbedarf. Bei einem gemeinsamen Standort von Kindergarten und Turnhalle könnten so Synergieeffekte genutzt werden. Die dann frei werdende Fläche des ehemaligen Kindergartens wird einer Wohnbebauung mit 6 Einzelhäuser bzw. max. 8 Doppelhäuser und 2 Einzelhäusern zugeführt. Mit der Festsetzung des überkommenen Bestandschutzes ist die Umnutzung zeitlich versetzt möglich, ohne eine erneute Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes heranzurufen. Die Folgenutzung tritt dabei in Kraft sobald der alte Kindergarten abgerissen und die Fläche freigeräumt ist.

4.2. Erschließung

Die **Erschließung** des Baugebietes „Hofmatten“ wurde mehrfach diskutiert und untersucht. Das Gebiet kann von mehreren Punkten aus erschlossen werden, jedoch bringt jeder Anschluss unterschiedliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit mit sich. Im Süden bestehen zwei Anbindungen, einmal über die Buchenstraße und über die Engelstraße. Die bestehende Straßenfläche der Buchenstraße wurde zur Sicherung des Anschlusses an die Mooser Straße mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Beide Zu- bzw. Abfahrten beinhalten Engstellen, welche beim Aus- und Einfahren erfordern, dass gegenseitig Rücksicht genommen werden muss. Um daher für mögliche künftige Notfälle gerüstet zu sein, wurde der Anschluss über den Heimatweg im Norden aufgenommen und gesichert. Somit besitzt das Gebiet einen dritten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Auf der Höhe des Friedhofes wurde dafür die künftige Straßenfläche mit den erforderlichen Kurvenradien und Straßenbreite festgesetzt. Der Heimatweg, mit einer Breite von ca. 3,0 m, wird zwar nicht in den Abgrenzungsbebereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, jedoch vorerst mittels Ausweibuchten für den Begegnungsverkehr Schwerlastverkehr und PKW hergestellt. Somit kann der Heimatweg als verbesserte Verbindung zum örtlichen Straßennetz genutzt werden. Zusätzlich wird

auch der vorhandene Feldweg Flst.Nr. 1966 in einer Breite von 3,0m befestigt und als Einfahrtmöglichkeit in das Baugebiet im Einbahnverkehr geschaffen. Er dient einseitig als Einfahrt vom Friedhof zufahrend, wobei der Heimatweg vom Kindergarten aus kommend als Ausfahrt aus dem Plangebiet genutzt werden kann. Langfristig ist hier ein Ausbau geplant im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung der Bebauung Richtung Friedhof. Eine weitere genutzte Anbindung ist der westlich gelegene Feldweg (Flst.Nrn. 1987 und 1993). Durch diese verschiedenen Zufahrtmöglichkeiten, kann sich der künftige Anliegerverkehr, trotz der genannten Einschränkungen entsprechend aufteilen. Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des Gebietes bzw. der Anschluss an das bestehende Straßennetz ausreichend sichergestellt ist.

Insgesamt ist durch die neuen Bauplätze bei Umnutzung des Kindergartens in Wohnen von einem durchschnittlichen täglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen (DTV) von rund 220 Fahrzeugen¹ zu rechnen. Mit den bestehenden Grundstücken liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr bei etwa 350 Kfz/24h und damit unter dem Wert für eine Wohngebietsstaße gemäß der RSt 06, der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006.

Die **Erschließungsstraße** durch das Neubaugebiet ist niveaugleich als Mischverkehrsfläche mit einer Straßenbreite von 5,50 m bzw. 6,5 m für die Hauptrichtung südlich des Kindergartens und Richtung Heimatweg vorgesehen. Der entlang der westlichen Grenze des Kindergartengrundstückes bestehende Trampelpfad wird in die Planung aufgenommen und als **Fußweg** festgesetzt. Somit wird die bestehende Wegeverbindung von der Ortsmitte mit der freien Feldlage gesichert.

Bereits heute benutzt das **Müllfahrzeug** für seine Entsorgungsfahrt durch Moos die Zufahrt über den Heimatweg, die Buchenstraße und die Engelstraße sowie den Feldweg (Höhe Buchenstraße 16). Der Begegnungsverkehr Müllfahrzeug/PKW im Bestandsgebiet gestaltet sich heute bereits schwierig bzw. es werden private Flächen in Anspruch genommen. Durch das geplante Baugebiet wird die Entsorgung nicht beeinträchtigt. Es könnte sogar überlegt werden, künftig über die neu gebaute Straße südlich des Kindergartens und Richtung Feldweg weiter zu fahren und die Engelsstraße gesondert anzufahren. Eine Stichstraße im Nordosten des Plangebietes ermöglicht die Entsorgung für die dortigen Wohnhäuser und dient als mögliche Fortsetzung der Wohnbebauung zu einem späteren Zeitpunkt Richtung Friedhof.

Der **private ruhende Verkehr** ist auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Die Baufenster wurden durchgängig festgesetzt, um so eine gewisse Freiheit bei der Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Garagen zu ermöglichen. Zusätzlich wurden Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Im öffentlichen Straßenraum wurden 3 **Parkplätze** eingeplant.

4.3. Ver- und Entsorgung

Das Neubaugebiet Hofmatten wird im **Trennsystem** entwässert. Zur Ableitung des **Schmutzwassers** im Baugebiet ist eine Anbindung an die Mooser Straße erforderlich. Die Erschließungsstraße muss hierfür zwischen 0,50 m und 0,80 m über das bestehende Gelände gelegt werden.

Die **Oberflächenentwässerung** des Baugebietes „Hofmatten“ wird künftig über den Eselsgraben erfolgen. Der Eselsgraben als Vorfluter des nördlichen bzw. westlichen Ortsbereiches von Moos weist zurzeit noch ein unzureichendes hydraulisches Leistungsvermögen auf. Aufgrund der vorliegenden Defizite und der geplanten Entwässerung des zukünftigen Wohn-

¹ 36 Einzelhäuser à 2 WE = max. 72 **Wohneinheiten** (WE) x 1,5 Pkw/WE = 108; bei 2 Fahrten/PKW und Tag → insg. **216 Fahrten/Tag**

baugebietes „Hofmatten“ ist geplant, den angrenzenden Eselsgraben leistungssteigernd und naturnah auszubauen und eine Retentionsfläche anzulegen. Für die Einleitung des Oberflächenwassers ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, das zurzeit parallel läuft. Gegenwärtig führt noch eine Regenwasserleitung durch das Gebiet, die im Vorwurf noch als Leitungsrecht festgesetzt war, künftig jedoch entfallen kann, da der Anschluss an den Eselsgraben innerhalb des Wirtschaftsweges verläuft. Zusätzlich wird der gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg gesetzlich vorgeschrieben 5,0 m breite Gewässerrandstreifen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt und mit einer sonstigen Anpflanzfläche „Wiese“ überlagert. Dabei wird mit der Renaturierung der bisher im Bereich des Bestandes Buchenstraße 18 noch nicht vorhandene Randstreifen geschaffen.

4.4. Altlasten

Im südlichen Bereich ragt die Altlastenfläche 02176 AS auf einer Teilfläche von Flst.Nr. 20 in das Plangebiet hinein. Sie wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, gekennzeichnet und mit der Festsetzung „private Grünfläche“ überlagert, da es sich heute bereits um einen begrünten Ortrandbereich handelt.

4.5. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

In manchen Bereichen fehlt die dorftypische Begrünung des Ortsrandes. Somit wäre es sinnvoll, den Streuobstgürtel um den Ort zu erweitern und fortzuführen zur ökologischen Einbindung des Gebietes und für eine gestalterische Verbesserung des Ortsrandes. Ursprünglich war daher auch beabsichtigt auf dem Flst.Nr. 1965 diese Ortsrandeingrünung vorzusehen. Der dortige Streuobstbestand wurde in den letzten Jahren stark verringert und zu Maisanbau umgenutzt. Im Umweltbericht wird dies auch weiterhin als Notwendigkeit und Möglichkeit der Aufwertung erachtet. Da die Verfügbarkeit der Fläche jedoch nicht gegeben ist, wurde zumindest ein Anpflanzstreifen entlang der nördlichen Baugrundstücke in einer Breite von 5,0 m vorgesehen um eine gewisse Eingrünung der baulichen Struktur zum Ortstrand hin zu erreichen. Somit wurde versucht mit den vorhandenen Gegebenheiten eine Lösung für eine Eingrünung zu finden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird auf Grund der Nachfrage an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und wegen der Lage, als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Im Süden wird ein kleiner Bereich im direkten Anschluss an den durch Mischnutzung geprägten Bestand als **Mischgebiet** ausgewiesen um hier einen Übergang zur dörflichen Struktur in Moos zu schaffen.

Allgemeine zulässig im Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, da dies einem Gebiet in Ortsrandlage entspricht. Nicht störende Gewerbebetriebe sind aufgrund der vorhandenen Mischnutzung im Ortskern **ausnahmsweise** zulässig. Damit soll eine Nutzung ermöglicht werden, in der auch im neuen Wohngebiet zeitgemäße nicht störende, wohnungsnah gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern zugelassen werden können. Die normalerweise ausnahmsweise zulässigen Nutzung wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als **unzulässig** abgestuft, da sie mit der Lage, der Zufahrtssituation und der Umgebung des Plangebietes (ruhige Wohnlage am Ortsrand) nicht vereinbar wären.

Im **Mischgebiet** sind **allgemein zulässig** Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe sowie die Schank- und Speisewirtschaften wie sie auch im allgemeinen Wohngebiet zugelassen sind. Ebenso zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur in geschlossenen Räumen. Auch hier werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO **ausgeschlossen**. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der Ortstrandlage und der Zufahrtsituation des Gebietes ausgeschlossen und aufgrund ihres Flächenbedarfes. Vergnügungsstätten entsprechen hier nicht der aktuellen Siedlungsentwicklung und würden das städtebaulich vorhandene Gefüge empfindlich stören und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der **Grundflächenzahl** (GRZ), durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Wandhöhe WH) und durch die maximale Zahl der Vollgeschosse (VG) festgesetzt. Die Grundflächenzahl fügt sich mit 0,3 bzw. 0,4 im Wohngebiet und im Mischgebiet in die sensible Ortsrandlage ein. Für Nebenanlagen darf die 50 % Überschreitung der Grundflächenzahl in Anspruch genommen werden, da es zum Teil auch kleinere Grundstücke gibt. Die Fläche des Neubaugebietes kann damit effizient genutzt werden.

Die **Höhenlage der Gebäude** bezieht sich auf die Höhe der künftigen Erschließungsstraße. Die hierfür notwendige Straßenplanung wurde von einem externen Büro erarbeitet und die künftigen **Kanaldeckel** (KD) als **unterer Bezugspunkt** für die Gebäudehöhen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei gilt die Deckelhöhe des nächstgelegenen Kanaldeckels der geplanten Erschließungsstraße als **unterer Höhenbezugspunkt**. Da bei einer Straßenneuplanung die müNN Werte der künftigen Kanaldeckelhöhen zwischen Planung und Ausführung abweichen können, wurde zwar die Lage der Kanaldeckel aufgenommen, jedoch nicht die müNN Werte als zwingend festgesetzt. Die Festsetzung wird somit allgemein auf den der Gebäudemitte nächstgelegenen Kanaldeckel bezogen - in Bezug auf die Erschließungsseite des Grundstücks. Wenn kein Kanaldeckel direkt zuordbar ist, sind die zwei nächstgelegenen heranzuziehen und arithmetisch zu ermitteln, um den unterem Bezugspunkt zu erhalten. Bei Eckgrundstücken wurde für die bessere Zuordnung, durch Planeintrag (Pfeil) die Erschließungsstraße gekennzeichnet, die für die Bezugshöhe Kanaldeckelhöhe heranzuziehen ist.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird über die **Wandhöhe** bestimmt. Der **Obere Bezugspunkt** ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhen werden auf 6,0 m inklusiv Aufsparrendämmung festgesetzt. Ziel ist es dass die Gebäude im Straßenraum ein- bis maximal zweigeschossig in Erscheinung treten um sich in die sensible, einsichtige Ortsrandlage einzupassen. Die Wandhöhe der vorhandenen Gebäude wird an die Bestandssituation angepasst. In Anlehnung an den Bestand wird die maximal zulässige **Anzahl der Vollgeschosse** auf bis zu 2 Vollgeschossen festgesetzt.

5.3. Mindestgrundstücksgröße von Doppelhausgrundstücken im allgemeinen Wohngebiet

Um im ländlichen Bereich keine zu kleinen Grundstücke zu erhalten, wird eine Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese liegt bei 275 m². Somit kann ein Einzelhausgrundstück ab einer Größe von 550 m² als Doppelhausgrundstück verwendet werden. Damit wird sichergestellt, dass keine

zu dichte Bebauung am Ortsrand entsteht. Dies bedeutet aber auch, dass nicht alle Baugrundstücke mit Doppelhäusern bebaubar sind.

5.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die Bauweise ist der Nachfrage entsprechend und auf Grund der sensiblen Ortsrandlage als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In Anlehnung an die vorgeschlagene Grundstücksgrenze können je nach Nachfrage großzügige Einzelhäuser oder auf dem gleichen Grundstück kompaktere Doppelhäuser gebaut werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Aufgrund der durchgängigen Baufenster ist eine flexible Grundstücksausnutzung möglich.

5.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der festgesetzten Baufenster. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist somit nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang von Erschließungsstraßen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind. Auch hier geht es um flexible Unterbringungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Begrenzung der versiegelten Fläche im Vorgartenbereich. Daher wird auch die zulässige Breite für Garagen-, Carportzufahrten und Stellplätze auf insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück begrenzt um eine unnötige Versiegelung der Vorgartenbereiche entgegen zu wirken. Nur notwendige Stellplätze und wenn nicht anders möglich kann auch dieser Standort vorgesehen werden. Somit besteht für die einzelnen Baugrundstücke ausreichend Spielraum für die Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze.

Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände sind heutzutage übliche Nebenanlagen, diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 40 m³ zulässig, jedoch nicht auf den privaten Grünflächen.

5.6. Gemeinbedarfsfläche Kindergarten mit Folgenutzung Wohnen

Der **Mooser Kindergarten** ist in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig. Daher wurde über eine Auslagerung und Neubau an anderer Stelle diskutiert. Aus diesem Grund wurde der Bereich des Kindergartens als **Gemeinbedarfsfläche** in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist, sobald die Voraussetzungen an anderer Stelle für einen Neubau geschaffen sind, die Gemeinbedarfsfläche aufzugeben und künftig als **Folgenutzung** eine Wohnbebauung vorzusehen. Diese tritt ein, wenn der Neubau des Kindergartens funktionsfähig ist und der alte Standort beseitigt wurde. Neben dem Bestandschutz für den alten Kindergarten besteht aber auch die Möglichkeit auf Erweiterung um während der Umstellungsphase ggf. auf einen erhöhten Bedarf reagieren zu können bzw. ein nötiges Raumprogramm umzusetzen. Als künftige Festsetzung werden Baufenster für Einzel- oder Doppelhäuser in offener

Bauweise festgesetzt, mit den gleichen Nutzungsmaßen wie das restliche Baugebiet. Garagen sind wie im übrigen Baugebiet nur auf den dafür festgesetzten Bereichen oder innerhalb des Baufensters zulässig.

5.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Festsetzung, dass je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig und pro Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit zulässig ist, zielt darauf ab, die dörfliche Baustruktur zu sichern. Gleichzeitig soll damit die Belastung durch den ruhenden Verkehr bzw. die Parksituation gemindert, sowie die Anzahl und Größe der Nebenanlagen und Garagen auf dem Grundstück reduziert werden.

5.8. Grünordnung / Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Grünflächen

Die Festsetzung von **privaten Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ und „Streuobstwiese“ erfolgt zur Sicherung der vorhandenen Durchgrünung des Gebietes. Daher sind auf diesen auch die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der nachteiligen Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen, wie insektenschonende Beleuchtung, die Anbringung von Nistkästen und die Oberflächenentwässerung der Dachflächen in den Eselsgraben zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Daher wird zum Schutz der Brutzeit von Vögeln aufgenommen, dass Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden dürfen.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a Satz 2, § 135 BauGB und Satzung der Stadt Bühl über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25. Januar 2006, geändert am 16. Februar 2011 können die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. die Kosten für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Straßenanlage den einzelnen Grundstücken zugeordnet werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zur Minimierung des Eingriffs in die Natur und Landschaft sowie zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft wird festgesetzt, dass auf den **privaten Grundstücken** pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, einheimischer **Laubbaum**, Obsthochstamm oder 10 Sträucher zu pflanzen dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen ist. Welche Bäume als einheimisch gelten und damit angepflanzt werden können, ist der in den Hinweisen vorhandenen Pflanzliste zu entnehmen. Bereits vorhandene Bäume, die erhalten werden, können darauf angerechnet werden, ebenso die für die Straßenbegrünung zu pflanzende Stadtbirne. Ziel ist hier eine Durchgrünung des Gebiets und die Förderung von Lebensräumen für Tiere sowie die Unterstützung des Kleinklimas.

Auch **straßenbegleitend** sind **Bäume** auf den privaten Grundstücken festgesetzt und dienen der Attraktivierung des Neubaugebietes bzw. verbessern das Wohnumfeld und das Kleinkli-

ma. So sind auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum an den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten die einheimische Stadtbirne fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von min. 12,0 m² anzulegen. Um Schwierigkeiten z.B. bei der Zufahrtssituation auf das Grundstück zu vermeiden darf von den eingetragenen Baumstandorten geringfügig abgewichen werden. Die Baumart wird hier festgesetzt damit eine einheitliche Straßenraumgestaltung entstehen kann obwohl sich die Bäume nicht im öffentlichen Straßenraum befinden.

Ein weiteres Ziel der Festsetzung von Anpflanzflächen ist die Sicherung und Ergänzung bestehender Grünbereiche in dieser landschaftlich reizvollen Lage als **Ortsrandeingrünung**. Da die Fläche mit dem vorhandenen Streuobstgürtel (Flst.Nr. 1965) nicht verfügbar ist, soll durch einen Begrünungsstreifen auf den ortrandnahen Grundstücken trotzdem ein harmonischer Übergang zwischen Bebauung und der freien Landschaft geschaffen werden. Hierfür wird entlang des **Wirtschaftsweges** auf den privaten Grundstücken eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 3,5 m festgesetzt - zur Realisierung einer 2 bis 3-reihigen Heckenpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste. Gleiches gilt bei Umsetzung der **Folgenutzung** auf der heutigen **Kindergartenfläche** und der angrenzenden Streuobstwiese. Auch hier soll im Norden eine Randeingrünung angelegt werden. Da mehr Platz zur Verfügung steht, wird ein 5,0 m breiter Anpflanzstreifen mit einer 4 bis 5-reihigen Heckenpflanzung aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste angesetzt. Die dauerhafte Unterhaltung obliegt dabei den Eigentümern der jeweils angrenzenden Baugrundstücke.

Der **Eselsgraben** soll aufgrund seiner mangelnden Leistungsfähigkeit **renaturiert** werden. Beidseitig von Gewässern ist, gesetzlich vorgeschrieben gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz (WG) Baden Württemberg, ein 5,0 m breiter **Gewässerrandstreifen** einzuhalten. Im Zusammenhang mit der Renaturierung soll der bisher im Bereich des Bestandes Buchenstraße 18 nicht vorhandene Randstreifen geschaffen werden. Die hier festgesetzte Anpflanzfläche als „sonstige Bepflanzung“ sichert die Umsetzung einer Wiesenfläche für den Gewässerrandstreifen.

Die gesamte **Renaturierung** erfolgt dabei in Etappen. Zuerst wird der obere Bereich zwischen Feldweg (Flst.Nr. 1966) und Friedhof, welcher auch für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet benötigt wird, renaturiert. Voraussichtlich wird der in der Buchenstraße liegende Durchlass bis zur Umsetzung des folgenden Abschnittes beibehalten. So lange liegt der gesetzlich erforderliche Gewässerrandstreifen im Bereich der dortigen Bebauung, welche jedoch aufgrund des Bestandschutzes dort weiterhin zulässig bleibt. Da geplant ist, zu einem späteren Zeitpunkt die Renaturierung weiterzuführen, wird im Bebauungsplan bereits der Endausbau mit Gewässerrandstreifen festgesetzt. Sobald die Renaturierung erfolgt, kann das ganze Baufenster genutzt werden. Der Bestandschutz wird dann nicht mehr benötigt.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

So lange bis die Folgenutzung für den Kindergarten eintritt, soll auf der heutigen Streuobstwiese nördlich des Kindergartens der Bestand an Streuobst erhalten werden. Daher wird die private Grünfläche mit der Festsetzung für erhaltenswerte Bäume und Sträucher überlagert.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die teilweise vermieden, gemindert und planintern sowie planextern ausgeglichen werden. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete oder gesetzlich ge-

geschützte Biotope sind nicht gegeben. Trotz vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt das Vorhaben zu nachteiligen Umweltauswirkungen für die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der Freiflächen- und Lebensraumverluste sowie für das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung und Flächenbefestigung. Für den Ausgleich sind insbesondere der naturnahe Ausbau des Eselsgrabens, die Anlage einer Streuobstwiese und die Umwandlung Acker in Grünland bzw. Wiese vorgesehen. Zudem wird eine bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahme verwendet (Ökokonto-Maßnahme „Ruttmatten“).

Artenschutz

Für die planungsrelevanten Artengruppen wurden eine Erfassung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt sind, wenn die Rodungszeiten beachtet werden. Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten zulässigen Nutzungen steht damit im Einklang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG. Umweltschäden im Sinne von § 19 BNatSchG bzw. § 90 Wasserhaushaltsgesetz können ausgeschlossen werden. Aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung besteht eine Haftungsfreistellung nach § 19 Abs. 1 S. 2 BNatSchG.

Die sogenannten Ökotope der **Zauneidechse** sind nicht bzw. kaum vorhanden, ihr Vorkommen nur spärlich. Der Hauptlebensraum der kleinen lokalen Zauneidechsenpopulation sind vermutlich die Gartengrundstücke südlich des Eselsgrabens. Plangebiet, Eselsgraben und Umfeld werden als für die Zauneidechse wenig bedeutend eingestuft. Der Bestand hat nur eine geringe Relevanz für die Situation der im Bühler Raum verbreiteten und häufigen Art. Eine Betroffenheit der Zauneidechse wird durch den Bebauungsplan nach der aktuell dokumentierten Bestandssituation allenfalls am nordwestlichen Rand der geplanten neuen Baugrundstücke gegeben sein. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der Art sind nach jetzigem Stand dabei weitgehend auszuschließen. Dennoch sollte, um sicher zu gehen, dass auch künftig keine Verbotstatbestände entstehen, für die Zauneidechse eine **Nachuntersuchung** bzw. Habitatprüfung auf folgenden Grundstücken durchgeführt werden:

- **Grundstücke Flst-Nrn. 1972 – 1974**
Wenn die tatsächliche bauliche Nutzung der **Flurstücke 1972 - 1974** nicht innerhalb der nächsten 2 Jahre erfolgt ist, muss vor Baubeginn eine erneute Überprüfung auf ihre Habitateignung bzw. auf ein mögliches Vorkommen durchgeführt und ggf. über weitergehende Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Sperrzaun, Vergrämung) nachgedacht werden.
- **Grundstücke Flst-Nrn. 1975 und 1976**
Gleiches gilt für die neu hinzugekommenen **rückwärtigen Baubereiche auf den Flurstücken 1975 und 1976**, welche vor einer Bebauung auf ein Vorkommen zu überprüfen sind. Diese Vorgehensweisen sind im Rahmen der Baugenehmigung durch den Erlass einer entsprechenden Nebenbestimmung sicherzustellen.

Im Plangebiet konnten zwar insgesamt 3 Eier des **Großen Feuerfalters** nachgewiesen werden. Da es sich bei den beeinträchtigten Flächen aber, ausnahmslos um regelmäßig gepflegte und bewirtschaftete Flächen handelt, in denen der Große Feuerfalter im Ei-/ Raupenstadium grundsätzlich einer hohen Verlustrate bzw. einem niedrigen Reproduktionserfolg ausgesetzt ist, wird nur sehr eingeschränkt von einer Funktion als „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgegangen. Die Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung sind sehr ausgeprägt.

Insofern unterscheidet sich das Tötungsrisiko durch Baumaschinen unwesentlich von der üblichen Bewirtschaftungsweise. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko besteht somit nicht. Eine Vermeidung jeder Tötungsrisiken durch Bauzeitenbeschränkung ist aufgrund der Biologie des Feuerfalters praktisch unmöglich. Entwicklungsstadien der Art können das ganze Jahr über vorkommen, so dass eine Tötung von Individuen des Großen Feuerfalters als unvermeidbar einzustufen ist. Da bezüglich des großen Feuerfalters jedoch vom Landratsamt Rastatt immer wieder die Auffassung vertreten wurde, dass die Gefahr eines Tötungsverbot besteht, wurde, um jeglichen Artenschutzkonflikt zu vermeiden, der Passus in die textliche Festsetzung aufgenommen, dass im Sommerhalbjahr vor Baubeginn potenzielle Eiablageplätze mit nicht sauren Ampferarten zu erfassen und zur Vermeidung der Tötung von Entwicklungsstadien Eier und Raupen in sichere Habitate umzusetzen sind. Ebenso wurde vorgegeben, dass im Anschluss daran dafür zu sorgen ist, dass bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen keine für die Eiablage geeigneten Ampfer vorhanden sind. Potenzielle Eiablageplätze müssen je nach Witterung alle 2-3 Wochen gemäht oder gemulcht werden, um eine erneute Eiablage zu verhindern.

6. Altlasten / Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Hierbei handelt es sich um die Teilfläche von Flurstück 20, welche im Süden in das Plangebiet hineinragt. Innerhalb des Bebauungsplans ist der Bereich als private Grünfläche festgesetzt und als Altstandort „AS“ gekennzeichnet. Zu beachten ist, dass bei künftigen Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche auf dem Flst.Nr. 20 das Umweltamt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

7. Lärm

Zur Klärung der Lärmbelastung durch den bestehenden Betrieb für Landmaschinen im Bereich der Buchenstraße auf das künftigen Baugebietes wurde im September 2014 eine Schalltechnische Untersuchung für das Baugebiet Hofmatten durch das Ingenieurbüro für Akustik Heine und Jud durchgeführt. Die Analyse ergab, dass keine Beeinträchtigung für das Baugebiet zu erwarten ist, lediglich der Bestandsbereich in der Buchenstraße wird in vertretbarem Maße durch den Lärm beeinträchtigt.

Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm² herangezogen. Für **allgemeine Wohngebiete** gilt ein Richtwert von 55 dB(A) tags und 40dB(A) nachts, für **Mischgebiete** von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20dB(A) überschreiten. Durch den Betrieb der Landmaschinen ist an den geplanten Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) tags und bis zu 29 dB(A) nachts zurechnen. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden damit an den Baugrenzen tags und nachts eingehalten. An dem bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Mischgebiets (Buchenstraße 4) betragen die Beurteilungspegel bis zu 58 dB(A) tags und bis zu 33 dB(A) nachts. Die Richtwerte der TA Lärm für das allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet werden demnach tags, wie nachts eingehalten.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde vom Eigentümer darauf hingewiesen, dass es den Stoßzeiten / Erntezeiten auch zu Sonntagsarbeit kam. In den Bauakten wurde dazu keine Aussage getroffen bzw. die Thematik nicht be-

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503).

handelt. Eine Genehmigung lag nicht vor. Daher wurde diese Lärmeinwirkung vom beauftragten Ingenieurbüro überprüft. Das Ergebnis ist, dass an den Immissionsorten innerhalb des Mischgebietes die Beurteilungspegel sonntags bis 58 dB(A) tags und bis 33 dB(A) nachts betragen. Gegenüber den Beurteilungspegeln für Werktagen ergeben sich keine Veränderungen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets liegen die Beurteilungspegel aufgrund des Zuschlages für Ruhezeiten entsprechend TA Lärm 1 tags rund 3 dB(A) höher als an Werktagen. Hier treten Beurteilungspegel bis 52 dB(A) tags und bis 29 dB(A) nachts auf. Die Richtwerte der TA Lärm werden somit auch sonntags an allen Immissionsorten eingehalten.

8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	18.520 m ²	57,0 %
Mischgebiet	2.700 m ²	8,3 %
Gemeinbedarfsfläche	2.420 m ²	7,4 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	20 m ²	0,1 %
Verkehrsflächen	5.670 m ²	17,5 %
davon neu	2.901m ²	
davon bestehend	2.769m ²	
Private Grünflächen	3.140 m ²	9,7 %
Räumlicher Geltungsbereich	32.470 m²	100 %

B Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan werden entsprechend § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zu der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gestaltung der unbebauten Flächen und der bebauten Grundstücke aufgenommen, um einen einheitlichen Gestaltungsrahmen innerhalb des Plangebietes zu bestimmen. Hierzu gehören Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen, Werbeanlagen und Freileitungen / Außenantennen.

Ziel ist auch die Dachlandschaft an die ortstypische Umgebung anzugleichen in der das symmetrische Satteldach mit einer Dachdeckung in ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit vorhanden ist. Auf Grund dessen sind bunte oder glänzende Abdeckungen unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 30° bis 40° im Allgemeinen Wohngebiet und 30° bis 45° im Mischgebiet. Dachaufbauten sind in Anlehnung an andere Bebauungspläne und an das Ortsbild mit den genannten Einschränkungen zugelassen. Damit auch eine moderne Architektursprache entstehen kann und dennoch die Hauptkörperstruktur erhalten bleibt sowie die Ortsrandsituation nicht beeinträchtigt wird, kann für 1/3 des Hauptkörpers das Flachdach zugelassen werden, wenn gleichzeitig die zulässige Wandhöhe nicht überschritten wird.

Im Sinne des Klimaschutzes sind bei den Dächern für Garagen und Nebenanlagen auch begrünte Flachdächer bzw. begrünte flach geneigte Dächer erlaubt. Als Maßnahme des Grundwasserschutzes werden auf den Dachflächen Materialien aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen.

Für ein geordnetes Straßenbild wird eine Hauptgebäuerichtung, die sowohl trauf- als auch giebelständig Gebäude zulässt, vorgegeben. Um auch hier Spielraum zu lassen, wird eine Abweichung von 10 Grad in beide Richtungen zugelassen. Daher wird auch die Gebäudetiefe für giebelständige Hauptbaukörper und eine Gebäudebreite bei traufständigen Gebäuden auf 12,0 m beschränkt. Damit sollen zu große Baukörperdimensionen, die sich städtebaulich und gestalterisch nicht in das Landschaftsbild bzw. die dörfliche Struktur einfügen, vermieden werden.

Damit Doppelhäuser mit gleicher Wandhöhe und Dachneigung realisiert werden und somit das Erscheinungsbild eine Einheit ist, ist es erforderlich festzusetzen, dass ggf. Sockelhöhe, die Wandhöhe und die Dachneigung einheitlich zu gestalten sind.

Um die Versiegelung zu verringern, sollen Fußgänger- und Wirtschaftswege, Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) ausgeführt werden. Ebenso sind Vorgärten auf denen keine notwendigen Stellplätze vorgesehen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bühl, den

Wolfgang Eller
Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien