

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BADUF" DER GEMEINDE SIMONSWALD IM LANDKREIS EMMENDINGEN

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Simonswald verfügt im Untertal über keinerlei Flächen mehr, die für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus dem Ort bereit gestellt werden könnten. Demgegenüber stehen drei Betriebe aus dem Ort, die für ihre Erweiterungen mehr Fläche benötigen. Da die Gemeinde die Abwanderung dieser Betriebe nicht riskieren will und keine anderweitigen Flächen zu Verfügung stehen, wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Simonswald von Bleibach kommend zwischen den Ortsteilen Gasse und Unterdorf sowie zwischen L 173 und Wilder Gutach. Die Abgrenzung nach Nordwesten wird gebildet durch eine bestehende Gewerbefläche (Baduf-Gelände), nach Südosten durch die Grenze zum benachbarten landwirtschaftlichen Flurstück hin.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ebenso wie die umgebenden Flächen mit Ausnahme des Gewerbegrundstücks im Nordwesten.

Das Gebiet ist nahezu eben. Die Wilde Gutach, Gewässer II. Ordnung, fließt entlang des nordöstlichen Gebietsrandes. Im Westen des Gebiets besteht ein ehemaliger Gewerbekanal, der etwas weiter nördlich in die Wilde Gutach mündet.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch - Gutach - Simonswald ist vorliegender Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nordwestlich gelegenen gewerblich genutzten Flächen sind hier als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit geändert. Der Aufstellungsbeschluß ist gefaßt. Die Fläche ist aufgenommen. Die Trägerbeteiligung war im Frühsommer 1996 erfolgt. Sowohl im Flächennutzungsplan wie auch im Landschaftsplan ist erkennbar, daß für vorliegendes Gebiet keine Probleme bestehen. Insofern wird von einem Parallelverfahren ausgegangen.

Innerhalb des Landschaftsplanes, der im Vorfeld zum Flächennutzungsplan erarbeitet worden ist, haben sich keine Alternativstandorte für gewerbliche Bauflächen gefunden, die aus landschaftsplanerischer Sicht besser geeignet wären. Hier ist insbesondere anzumerken, daß vorliegendes Gebiet durch die bestehende angrenzende gewerbliche Nutzung (Baduf-Gelände) bereits vorgeprägt ist. Eine Bebauung mit Einschränkung ist daher möglich.

4. Verkehrserschließung

Da das Gebiet in verschiedene Grundstücke aufgeteilt wird und daher auch einen tragfähigen Anschluß an die L 173 braucht, ist eine neue kurze Stichstraße von der Landesstraße in das Gebiet hinein notwendig. Um den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gering zu halten, wird die Stichstraße mitsamt der Wendeanlage in ihrer Dimensionierung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt.

Das Gebiet liegt nur wenige Meter vom Ortseingang (OD) Untersimonswald entfernt. Weil darüber hinaus auch vermehrt mit Abbiegevorgängen zu rechnen ist, sollte für den Streckenabschnitt der L 173 zwischen OD und nordwestlichen Ende des Baduf-Geländes die Geschwindigkeit von derzeit 70 km/h auf 50 km/h zurückgenommen werden.

Die Anregung des Amtes für Umweltschutz, die Baumreihe an der südöstlichen Gebietsgrenze über den Bereich der Wendepalte durchlaufen zu lassen, kann leider nicht aufgenommen werden. Im Bereich der ohnehin minimierten Wendepalte müssen größere Lastkraftwagen auf engerem Raum rangieren. Daher muß ein Lichtraumprofil vorhanden sein, das nicht durch überhängende Bäume eingeschränkt sein darf.

5. Nutzung und Bebauung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Konflikte zu anderen vorhandenen baulichen Nutzungen sind nicht erkennbar. Im Abstand von ca. 125 m östlich befindet sich ein Wohngebiet. Die überschlägige Lärmermittlung mithilfe des flächenbezogenen Schalleistungspegels ergibt, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags wie auch nachts unterschritten bleiben.

Weil auf den wenigen, in Simonswald überhaupt möglichen Gewerbeflächen auch tatsächlich die ortsansässigen Gewerbebetriebe Platz finden sollen, werden in Ziffer 1.1.1.1 der Bebauungsvorschriften einige allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die das Ziel des Planes unterlaufen würden. Aus demselben Grunde werden in Ziffer 1.1.1.2 die dort genannten Ausnahmen nicht zugelassen.

Die Höchstmaße von Nutzung und Bebauung des Geländes, wie sie die BauNVO zuläßt, werden im vorliegenden Plan im Hinblick auf die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht ausgeschöpft.

Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an die benachbarte Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen und von Satteldächern für sämtliche Gebäude werden ebenfalls zur Milderung des Eingriffs ins Landschaftsbild getroffen.

Der Abstand zwischen Gewerbekanal und Baugrenze wird östlich des Kanals mit 5,0 m festgelegt. Westlich des Gewerbekanal wird dieser Streifen auf 3,0 m reduziert, da ansonsten wegen zu geringer Bautiefe eine sinnvolle bauliche Nutzung dieser Grundstücksbereiche nicht mehr erfolgen könnte. Angesichts des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen, der schwierigen Standortsuche und des Grundsatzes sparsam mit Grund und Boden umzugehen, erfolgt die vorbeschriebene Reduzierung des Freihaltestreifens zum Gewerbekanal.

Vor diesem Hintergrund werden auch für die Flächen östlich des Kanals als Ausnahme punktuelle Reduzierungen des 5,0 m Streifens eröffnet, soweit im Einzelfall die Notwendigkeit nachgewiesen werden kann und Ausgleich an anderer Stelle geschaffen wird.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wie auch die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt im Anschluß an die vorhandenen Leitungen und Kanäle. Für das Schmutzwasser ist ein gemeinsamer Hausanschluß an den in der Untertalstraße liegenden Kanal vorgesehen. Anfallendes Regenwasser soll im Interesse von Grundwasserschutz und Grundwasserneubildung, soweit es unverschmutzt ist, auf den Grundstücken breitflächig über eine belebte Bodenschicht weitgehend versickert werden.

Für die Grundstücke entlang der Wilden Gutach ist innerhalb des Gewässerrandstreifens eine Versickerungsmulde festgesetzt.

7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Bewertung und Abwägung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

7.1 Bestandsanalyse

7.1.1 Grünland

Der Planbereich wird hauptsächlich landwirtschaftlich als Weideflächen genutzt. Auf diesen Weideflächen ist kein nennenswerter Gehölzbestand zu verzeichnen. Ein kleiner Teil wird als Garten bewirtschaftet. Das Gelände ist nahezu eben und schließt an weitere landwirtschaftliche Flächen an.

7.1.2 Gewässer

Die Böschungsflächen zur Wilden Gutach sind im natürlichen Zustand erhalten. Der Uferbewuchs besteht im wesentlichen aus Erlen und Eschen. Der galeriewaldartige Gehölzbestand entlang des breiten Bachbettes ist gut ausgebildet.

Die Böschungen zum Gewerbekanal sind nicht bewachsen, teilweise ist die Böschung in Beton gebaut.

7.1.3 Biotope

Das Gebiet grenzt an das regional bedeutsame Biotop Nr. 955 an. (Wald, Weiden, Gutach bei Untersimonswald). Die fachplanerische Bewertung lautet gutes bis sehr gutes Gebiet. Darüber hinaus ist die Wilde Gutach an sich ebenfalls geschützt nach § 24 a BNatSchG.

7.2 Eingriffe - Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

Durch die Anlage eines Gewerbegebietes, insbesondere durch die Errichtung von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Lagerflächen, etc. entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 8a BNatSchG in der Bauleitplanung zu bewerten sind. Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen aller öffentlichen und privaten Belange durch geeignete planerische Maßnahmen zu vermeiden oder zu mindern. Dieser Grundsatz gilt auch für Belange von Natur und Landschaft. Darüberhinaus stellt der § 8a BNatSchG bei Eingriffen weitere Anforderungen. Verbleibende, zu erwartende Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen - so weit als möglich - quantitativ und qualitativ auszugleichen. Wenn dies nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen möglichst im räumlichen Gebietszusammenhang vorzusehen.

Ein Eingriff ist im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen, wenn "nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist" (§8 (2) BNatSchG), d.h.

- daß im Planungsgebiet die gleichen Arten- und Lebensgemeinschaften in gleicher Populationshöhe leben können;
- daß die Grundwassererneuerung und -qualität nicht beeinträchtigt ist;
- daß die Oberflächengewässer in vergleichbarem Zustand bleiben;
- daß die Bodenfrucht- und nutzbarkeit sowie Lufthaushalt und Geländeklima nicht verschlechtert werden.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild beschrieben, ihre Erheblichkeit bewertet und jeweils Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Minimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt.

Bewertung der Schutzgüter	Beschreibung des Eingriffs	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz
<p>Boden</p> <p>Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe</p>	<p>Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen Verlust an Lebensraum</p> <p>Funktionsverlust durch Versiegelung</p>	<p>gering</p> <p>gering</p> <p>mittel</p>	<p>Ausgleich des Eingriffs durch Aufwertung der Uferbereiche von Wilder Gutach und Gewerbekanal sowie Extensivierung des 10,0m Streifens entlang Wilder Gutach</p> <p>Minimierung des Eingriffs durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - flächensparende Erschließung - Festlegung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Lagerflächen, soweit sinnvoll <p>Teilausgleich durch Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers im Gebiet</p>
<p>Grundwasser</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</p> <p>Grundwasserneubildung</p>	<p>Funktionsverlust durch Versiegelung/Hochwassergefahr, Absinken Grundwasserstand, Verringerung der Grundwasserneubildung</p>	<p>mittel</p> <p>mittel</p>	<p>Minimierung des Eingriffs durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - flächensparende Erschließung - Festlegung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Lagerflächen, soweit sinnvoll <p>Teilausgleich durch Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers im Gebiet</p>
<p>Biotope</p> <p>Angrenzend und im Gebiet liegen § 24a-Biotope: - Wilde Gutach</p>	<p>weder Eingriffe in die Biotope noch Beeinträchtigungen für die Biotope, da ausreichend räumlicher Abstand zwischen Neubaumaßnahmen und Biotopen vorgesehen ist.</p>	<p>./.</p>	<p>./.</p>

Bewertung der Schutzgüter	Beschreibung des Eingriffs	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz
Klima Restflächen mit geringer lokalklimatischer Bedeutung	Veränderung des Lokalklimas durch Versiegelung und Bebauung Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses	mittel	Minimierung des Eingriffs durch: – Verminderung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – Gebäudestellung parallel zur Wilden Gutach Teilausgleich des Eingriffs durch: – Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet – Aufwertung der Uferbereiche
Landschaftsbild Gebiet bereits vorbelastet durch bestehende Gewerbeansiedlung	Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bebauung	gering	Minimierung des Eingriffs durch: – Verminderung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge Teilausgleich des Eingriffs durch: – Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet – Aufwertung der Uferbereiche

7.3 Abschließende Beurteilung und Abwägung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanung können Eingriffe in jedem Fall gemindert und in weiten Bereichen zumindest teilausgeglichen werden.

Nicht ausgleichbar bleibt der Verlust an Boden an sich.

Für die zukünftige Bebauung werden keine Gehölze entfernt. Mit der überbaubaren Fläche des Gebietes wird keine Vegetation betroffen, die nach § 24 a BNatSchG unter besonderem Schutz des Gesetzes steht. Die Uferzonen von Wilder Gutach und Gewerbekanal werden aufgewertet. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen werden getroffen, soweit sie in einem Gewerbegebiet möglich und durchführbar sind.

Alle vertretbar erscheinenden Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in Abwägung mit den gewerblichen Belangen ausgeschöpft. Die Festsetzung weiterer Maßnahmen ließe befürchten, daß die vorliegende Fläche zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Flächen nicht angenommen würde. Der Planungszweck wäre nicht erfüllt. Auch kommt die Festsetzung von weiteren Ersatzmaßnahmen nicht in Frage, da die Grundstücksgestehungskosten für die Betriebe (Erschließung, Grünmaßnahmen etc. eingerechnet) bereits jetzt im Vergleich zu Nachbargemeinden an der Obergrenze liegen.

In Abwägung mit den Belangen der Gemeinde Simonswald und im Hinblick auf die mittlere bis geringe Erheblichkeit des Eingriffs verbleibt es daher insgesamt bei einer Teilkompensation.

8. Flächenbilanz

Gewerbefläche	0,46 ha =	67,7 %
Erschließungsfläche	0,05 ha =	7,4 %
Private Grünfläche	0,16 ha =	23,5 %
Gewässerfläche	0,01 ha =	1,5 %

Gesamtfläche	0,68 ha =	100,0 %

9. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine weiteren wesentlichen Kosten, da die Erschließungsanlage komplett von den künftigen Betrieben (= Vorhabenträger) erstellt wird.

Freiburg, den 16.04.1997

Simonswald, den 23. Mai 1997

Dietch

Der Planer



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg