



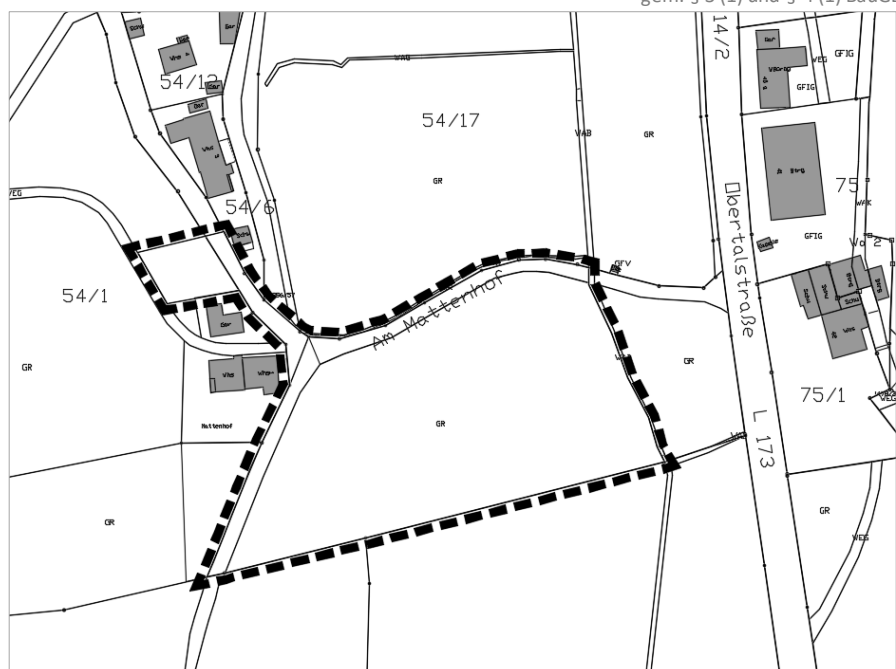
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Mattenhof“

Kurzbegründung
Städtebaulicher Entwurf
Vorentwurf Planzeichnung
Scopingpapier mit Anlage

Stand: 22.03.2023

Fassung: Frühzeitige Beteiligung

gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Inhalt

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Verkehrerschließung.....	6
2.2	Bebauung / Städtebau	7
2.3	Grünordnung	7
2.4	Klimaschutz	8
2.5	Ver- und Entsorgung.....	9
2.6	Schallschutz	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4	GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT.....	11
5	KOSTEN	11
6	BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN.....	11
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mattenhof“	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	4
Abbildung 3: Angepasster städtebaulicher Entwurf	6

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Um dem anhaltenden dringenden Bedarf an Wohnbauland und dem vielfachen Wunsch nach Bauplätzen nachzukommen, möchte die Gemeinde Simonswald ein neues Baugebiet entwickeln. Um eine ausgewogene Entwicklung in allen Ortsteilen zu gewährleisten, bemüht sich die Gemeinde, auch in den kleineren Ortsteilen Flächen für eine künftige Wohnbauentwicklung auszuweisen, beziehungsweise bereits vorhandene Siedlungsansätze angemessen weiterzuentwickeln, so dass die bestehende Infrastruktur optimal genutzt werden kann. So soll auch im Süden der Gemeinde im Bereich Mattenhof im Ortsteil Obersimonswald die bestehende Siedlungsstruktur angemessen ergänzt werden. Hier befinden sich beidseits der Obertalstraße schon verschiedene Nutzungen, wie Gewerbebetriebe, Wohnhäuser und etwas weiter im Süden das Hotel Engel mit den umgebenden Wohnbebauungen, so dass hier eine Siedlung besteht, deren Infrastruktur optimal genutzt werden soll.

Die nun vorgesehene Entwicklungsfläche ist ein gemeindeeigenes Grundstück, südlich der bestehenden Straße Am Mattenhof, das heute überwiegend als Wiesen- oder Weidefläche genutzt wird. Im Südosten grenzt ein Lagerplatz eines nahe gelegenen Gewerbebetriebs an, östlich des Plangebiets wird darüber hinaus eine neue Bushaltestelle mit Wendeanlage geplant, so dass dann auch ein guter Anschluss an den ÖPNV gegeben sein wird. Im Nordwesten grenzt eine Wohnbebauung an, die sich entlang der Straße Am Mattenhof entwickelt hat. Das Plangebiet ist trotz seiner Lage weit oben im Tal verhältnismäßig eben und kann durch die bestehende Straße erschlossen werden und auch die vorhandene Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden, so dass sich die Fläche für eine Erweiterung der Wohnbebauung anbietet. Im Osten verläuft ein kleiner Bach, der als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert ist und bei der Planung dementsprechend zu berücksichtigen ist.

In einem ersten Schritt wurde für das Plangebiet ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Hierfür wurden 3 Varianten einer möglichen Bebauung und Erschließung des Plangebiets geprüft und im Gemeinderat diskutiert. Auch die Art und die Dichte der geplanten Bebauung wurde kritisch hinterfragt, so dass ein Entwurf entstand, der unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine, für den ländlichen Raum relativ dichte Bebauung mit einem sparsamen Erschließungssystem kombiniert. Basierend auf diesem städtebaulichen Entwurf werden nun im Rahmen der weiteren Planung die verschiedenen Themen geprüft und vertiefend bearbeitet. So soll das neue Baugebiet insgesamt hohen ökologischen, städtebaulichen und energetischen Standards entsprechen, so dass neben der Erschließung und Bebauung auch der energetischen Versorgung sowie der Umsetzung einer energiesparenden Bauweise in die Planungen mit einfließt und einen hohen Stellenwert hat. Auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird bereits bearbeitet und auch das Thema der vorhandenen Immissionen wird in die Planungen einfließen. Insgesamt wird so das ursprüngliche städtebauliche Konzept im Rahmen der weiteren Planung weiterentwickelt werden. In Zusammenarbeit mit verschiedenen externen Fachplanern wird die Planung vertieft, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme erfolgen kann. Dementsprechend hat der Gemeinderat beschlossen, für die Entwicklungsfläche „Mattenhof“ im Ortsteil Obersimonswald einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mattenhof“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in verdichteter Bauweise auf kleinen Grundstücken
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und Nutzung, sowie der ökologischen Aspekte
- Ökonomische Erschließung über zum Teil bestehende Straßen
- Integration eines modernen Energiekonzeptes zur Versorgung des Plangebiets unter Nutzung eines möglichst großen Teils an regenerativen Energien
- Harmonische Gestaltung des Ortsbildes

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mattenhof“ werden im Regelverfahren aufgestellt. Im ersten Schritt, der frühzeitigen Beteiligung, soll nun das vorliegende städtebauliche Konzept vorgestellt werden. Parallel zu diesem ersten Beteiligungsschritt sollen dann die notwendigen Gutachten und konkreteren Planungen, vor allem hinsichtlich der Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie der Umweltbericht abschließend erarbeitet werden. Bezüglich einer frühzeitigen Einbeziehung der Öffentlichkeit, aber auch der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll so den verschiedenen Akteuren die Gelegenheit gegeben werden, schon in diesem frühen Stadium der Planung Anregungen vorzutragen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Mattenhof“ umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 54 und 54/1 in zweckdienlicher Abgrenzung und hat eine Größe von 0,88 ha. Bei den beiden Flurstücken handelt es sich um sehr große Flächen, von denen jeweils nur ein kleiner Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

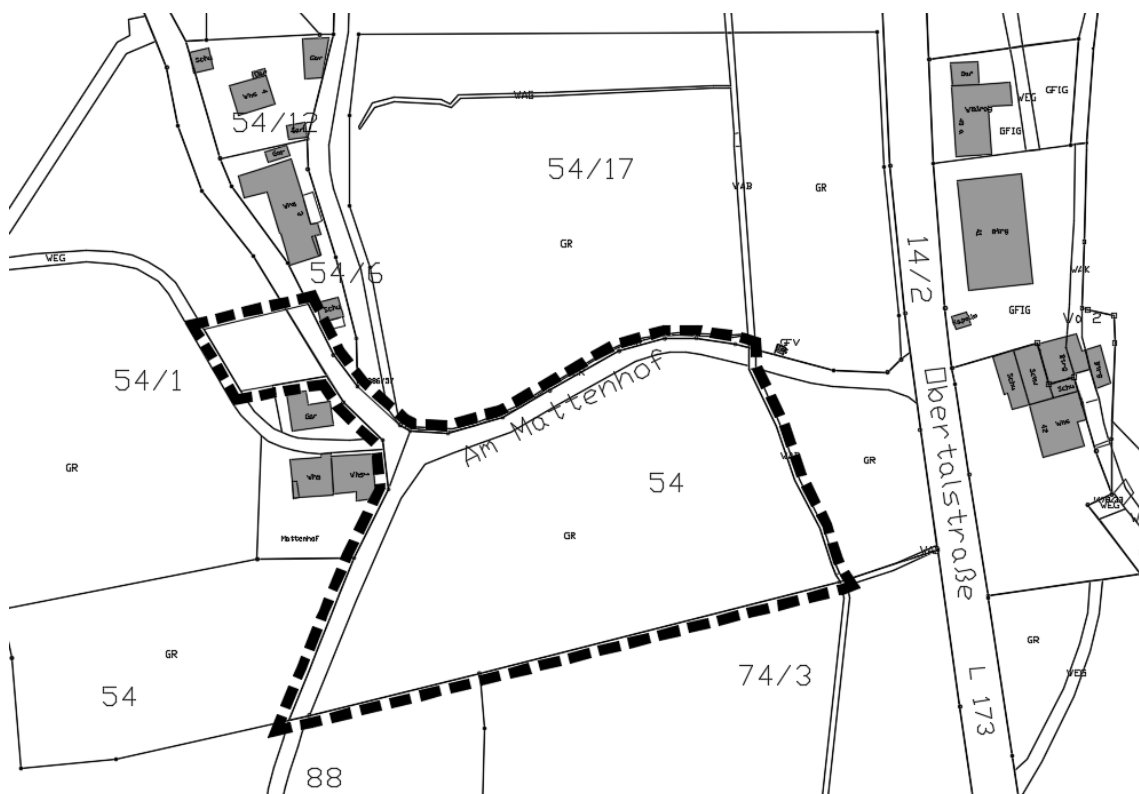


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mattenhof“, eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters, ohne Maßstab, genordet

Der bestehende Weg Am Mattenhof ist dabei Teil des öffentlichen Flurstücks 54. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Obersimonswald, im Gewann Obertal, Mattenhof. Die Teile des Plangebiets, die heute nicht als Wege genutzt werden, werden als landwirtschaftliche Wiesen- und Weideflächen genutzt. Im Osten des Plangebiets verläuft außerhalb des Geltungsbereichs ein kleiner Graben. Die genaue Abgrenzung kann dem folgenden Lageplan entnommen werden.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst, so dass nun auch der Weg Am Mattenhof teilweise in die Planung mit aufgenommen wurde, da dieser im Rahmen der Erschließung erweitert werden soll.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald vom 09.08.2001 stellt das Plangebiet des nun vorliegenden Bebauungsplans „Mattenhof“ als landwirtschaftliche Fläche dar. Auch die im Norden bereits realisierte Wohnbebauung wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Planungen sehen vor, das Gebiet als Wohngebiet zu entwickeln. Dementsprechend können die Planungen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, so dass eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird, in der ein Flächentausch zu Gunsten der nun vorliegenden Planung vorgenommen werden soll. Das Verfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren durchgeführt werden. Aufgrund der längeren zeitlichen Vorläufe wird das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung jedoch später starten.

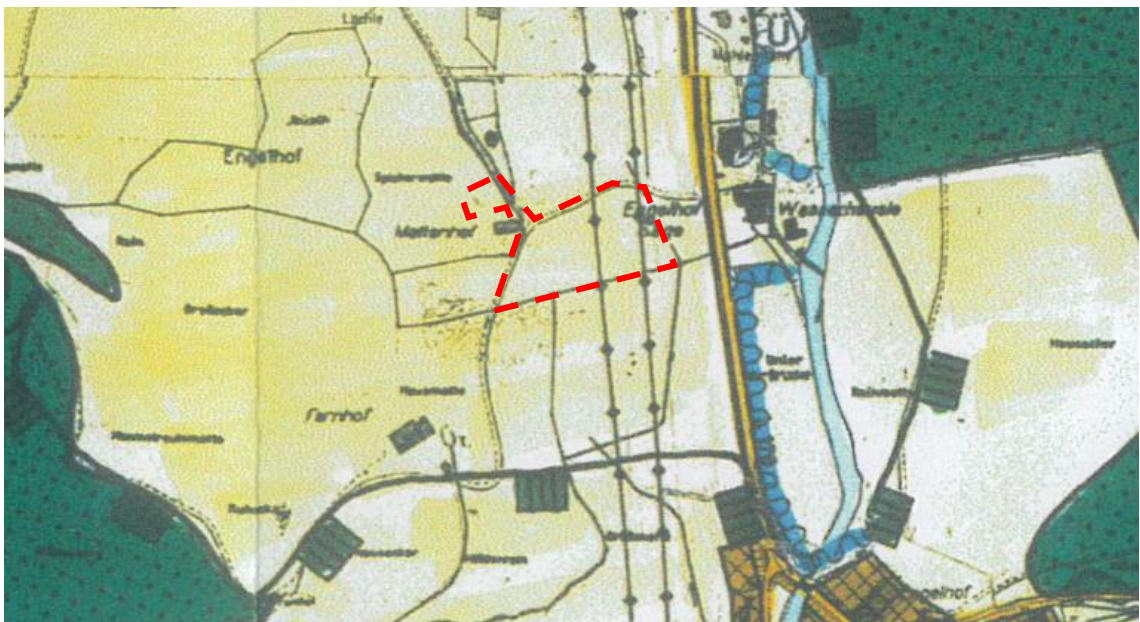


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i. Br. / Simonswald (ohne Maßstab) mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Mattenhof“ wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

Verfahrensablauf

18.12.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB.
24.02.2021	Der Gemeinderat berät die vorliegenden Varianten der städtebaulichen Entwürfe und entscheidet über eine Variante als Grundlage für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs.
22.03.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf mit dem geänderten Geltungsbereich und beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____ ____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____ ____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Die nun vorliegende Planung basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der für das Plangebiet erarbeitet wurde. In einem ersten Schritt wurden verschiedene Varianten der Erschließung und der Bebauung dargestellt und im Gemeinderat diskutiert. Auf diese Variantendiskussion aufbauend wurde der städtebauliche Entwurf nochmal optimiert, so dass nun ein abgestimmter Entwurf für die Bebauungsplanung zu Grunde gelegt werden kann.



Abbildung 3: Angepasster städtebaulicher Entwurf für den Bereich Mattenhof (eigene Darstellung, Stand Januar 2023, genordet, ohne Maßstab)

2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des neuen Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Straße Am Mattenhof, die heute die nördlich des Plangebiets liegenden Bebauungen erschließt. Diese soll aufgrund der Zunahme der Anlieger entsprechend ausgebaut werden, so dass ein Begegnungsverkehr möglich wird. Die interne Erschließung erfolgt über einen Ring. Insgesamt ist jedoch die Straßenbreite reduziert, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Verkehrsflächen auf ein Minimum reduziert wurden. Auf Grund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens, kann auf die Anlage von getrennten Fuß- und Radwegen verzichtet werden, so dass auf gemischten Verkehrsflächen alle Teilnehmer den Raum gemeinsam nutzen. Darüber hinaus soll jedoch auch im Inneren des Plangebiets ein beruhigter Raum entstehen, der von den verschiedenen Nutzern in Anspruch genommen werden kann und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Die Anlage von separaten Fuß- und Radwegen, zusätzlich zu den Erschließungswegen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht notwendig.

Die Stellplätze sind so in die Planungen integriert, dass auf den einzelnen Grundstücken die eigenen Fahrzeuge untergebracht werden können, wobei je Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen sind, so dass auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplätze vorhanden sind. Der öffentliche Straßenraum kann so vom ruhenden Pkw-Verkehr freigehalten werden. Bei den Reihenmittelhäusern kann dies aufgrund der geringen Grundstücksgröße und dem geringen Abstand von der Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf allen Grundstücken realisiert werden, so dass im Süden des Plangebiets eine Fläche in die Planungen mit aufgenommen wird, auf der die privaten Pkws abgestellt werden können.

Die Anbindung der bestehenden und der neuen Bebauung an den ÖPNV soll über eine neue Haltestelle östlich des Plangebietes gesichert werden, so dass diese auf kurzem Weg und ohne die Landesstraße queren zu müssen, zu erreichen ist. Die Busverbindungen zum einen in Richtung Simonswald und darüber hinaus nach Bleibach, zum anderen in Richtung Furtwangen, bestehen bereits und verbinden in einem bis zu halbstündigen Takt die Bebauungen im Simonswälder Tal mit den angrenzenden Gemeinden und dem

überörtlichen Nahverkehrssystem. Durch den Anschluss an diese Verbindungen kann gesichert werden, dass im Sinne der Verkehrswende der ÖPNV gut zu erreichen ist.

Als dritter Baustein der Mobilität spielt der nicht motorisierte Verkehr in Form von Rad- und Fußverkehr im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle, da zwar Fuß- und Radwegeverbindungen über das bereits bestehende Wegenetz vorhanden sind, aufgrund der Lage des Plangebiets in Obersimonswald und der damit verbundenen Topografie und der Entfernung spielen diese Verkehrsmittel für die täglichen Belange jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Trotzdem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans darauf geachtet werden, dass im Plangebiet auf den privaten Grundstücken ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, so dass oberirdisch auch überdachte Fahrradabstellplätze errichtet werden können.

2.2 Bebauung / Städtebau

Für die Bebauung im Plangebiet wurden in den ersten städtebaulichen Varianten unterschiedliche Möglichkeiten aufgezeigt. Das Ziel der Planung war dabei stets, die Errichtung von Wohnbebauungen, in denen jedoch auch das Wohnen nicht störende andere Nutzungen zulässig sind. So soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen, dass die bereits bestehenden Bebauungen im Norden und im Osten miteinander verbindet und sich städtebaulich in die Umgebung einpasst. Nach der Diskussion im Gemeinderat wurde daraufhin eine verdichtete Bauweise beschlossen, so dass nun neben klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern auch 2 Reihenhäuser mit jeweils 4 Hauseinheiten entstehen sollen, die auf kleinen Grundstücken realisiert werden. So kann unterschiedlichen Wünschen entsprechend Wohnraum entstehen und auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können auch flächensparende Bauweisen errichtet werden.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich dabei zum einen am Bestand der nördlich angrenzenden Bebauungen, zum anderen sollen aber die Grundstücke optimal ausgenutzt werden können, so dass eine zweigeschossige Bauweise mit einem aufgesetzten Dach- oder Attikageschoss zulässig ist. Insgesamt sollen bei der Bebauung auch moderne Bauformen ermöglicht werden, so dass neben den klassischen Sattel- und Walmdächern auch Flach- und Pultdächer zulässig sind.

2.3 Grünordnung

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs kam der Grünordnung eine besondere Bedeutung zu, auch weil ökologische und klimatische Faktoren bei der Planung heute immer wichtiger werden. Dementsprechend wurden schon auf der Entwurfs-ebene verschiedene Aspekte bei der Planung berücksichtigt. Zum einen verläuft östlich des Plangebiets der Eisbach, ein kleiner Bach, der als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert ist und dementsprechend mit einem Gewässerrandstreifen in die Planungen aufgenommen wurde. Dieser soll erhalten werden, da hier Oberflächenwasser vorhanden ist, welches zum einen im Wasserkreislauf eine Bedeutung hat, zum anderen aber auch Mikroklimatisch positiv wirkt, da durch Verdunstung eine Kühlung der Luft erreicht wird. Ein anderer Aspekt sind die im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen. Hier wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme vor allem westlich des Plangebiets eine Vielzahl von Individuen im Bereich des bestehenden Mattenhofes festgestellt. Ursprünglich sollte das Grundstück westlich des bestehenden Weges auch in die Planungen integriert werden, da rein städtebaulich auch hier eine weitere Bebauung sinnvoll wäre. Aufgrund der Kartierungsergebnisse wurde das Plangebiet hier jedoch verkleinert, da das angrenzende Grundstück aufgrund seiner Ausstattung einer Vielzahl von Zauneidechsen als Lebensraum dient und dies unbedingt erhalten werden soll. Das Plangebiet selbst dient ebenfalls als Lebensraum, so dass hier im weiteren Verlauf der Planungen entsprechende

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert, umgesetzt und entsprechend langfristig gesichert werden müssen. Das Plangebiet selbst wird heute überwiegend als landwirtschaftliche Wiesen- und Weidefläche genutzt. Südlich grenzt eine Weidefläche für Damwild an.

Im Plangebiet selbst sollen die privaten Gärten angelegt und gepflegt werden, es sollen Baum- und Strauchpflanzungen realisiert werden, so dass eine Ein- und Durchgrünung des Plangebiets erreicht wird und unterschiedlichen Arten ein Lebensraum angeboten werden kann. Darüber hinaus sollen Flachdächer und flachgeneigte Dächer begrünt werden und das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet gehalten und zur Verdunstung gebracht werden. So soll trotz der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter minimiert werden. Die konkreten Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die Landschaftsplaner erarbeitet und in die Planungen übernommen.

2.4 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Simonswald misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei. Die Festsetzungsmöglichkeiten hierfür sind vielfältig bezüglich städtebaulicher Weichenstellungen wie Dichte und Grünplanung. Konkrete Maßnahmen hingegen sind nur schwierig planungsrechtlich umzusetzen. Daher ist bereits zu einem frühen Entwicklungsstadium auf die Akteure / Bauherren einzuwirken, um den Anforderungen einer zukunftsfähigen Planung gerecht zu werden. Für den Städtebau sind vor allem 4 Themen zu berücksichtigen: Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs, die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Allen 4 Themen wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans so weit wie möglich Rechnung getragen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird im Rahmen der nun vorliegenden Planung eine Fläche in Anspruch genommen, die zwar heute noch unbebaut ist, es ist jedoch das Ziel der Planung, die bestehenden Infrastrukturen wie die vorhandene Erschließung, aber auch die Ver- und Entsorgungsanlagen sinnvoll zu nutzen und zu ergänzen, sowie auf der anderen Seite auch in den kleineren Siedlungsansätzen innerhalb der Gemeinde eine Weiterentwicklung zu ermöglichen. Gerade in so großen Flächengemeinden wie Simonswald, die geprägt sind von einer breitflächigen Siedlungsstruktur mit auch kleineren Siedlungsansätzen, soll diese Entwicklung ermöglicht werden, da eine Nachverdichtung nur innerhalb der bestehenden Strukturen nicht immer möglich ist. Um die Auswirkungen auf das Klima trotzdem so gering wie möglich zu halten, soll hier die nun in Anspruch genommene Fläche dafür verdichtet bebaut werden und so wird sowohl hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung als auch der baulichen Dichte entsprechend darauf geachtet, dass hier eine angemessene Nutzung der Fläche gesichert wird.

Die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs und der Nutzung regenerativer Energien zur Versorgung kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nur begleitet und ermöglicht, jedoch nicht zwingend festgesetzt werden. Hier greifen jedoch die Vorgaben und Verpflichtungen aus dem Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg und die präzisierende Verordnung, in denen die Nutzung der Dachflächen für die Anlagen zur solaren Energiegewinnung zwingend festgeschrieben sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften können dahingehend geprüft und angepasst werden, dass beispielsweise Solaranlagen oder andere Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien im Plangebiet realisiert werden können. Aber auch die Anlage von Dachbegrünungen oder das Überstellen von ebenerdigen offenen

Stellplätzen mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung wird ermöglicht und so weit wie möglich und sinnvoll verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus wird in diesem konkreten Verfahren geprüft, welche Energieversorgung im Plangebiet realisiert werden kann und ob gegebenenfalls Synergieeffekte eines gemeinsamen Heizkraftwerkes genutzt werden können. Dies erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren und wird intensiv von Fachplanern begleitet. Im weiteren Verlauf der Planung wird dies konkretisiert und gegebenenfalls in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zur Vermeidung des individuellen motorisierten Verkehrs wird angrenzend an das Plangebiet die bestehende Haltestelle ausgebaut und optimiert. Diese ist dann fußläufig zu erreichen, auch ohne die Fahrbahn queren zu müssen, was vor allem für Kinder und mobilitätseingeschränkte Menschen deutliche Vorteile bringt. Trotz der Lage des Plangebiets ist die Anbindung durch den ÖPNV in den Hauptzeiten halbstündlich, so dass hier gute Voraussetzungen für die Nutzung des ÖPNV bestehen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet jedoch weit oben im Simonswälder Tal, so dass die Anbindung des Plangebiets an die Fuß- und Radwege zwar im Rahmen der bestehenden Wege bereits vorhanden ist, aufgrund der Topographie und der Entfernungen kann hier jedoch davon ausgegangen werden, dass der Fuß- und Radverkehr vor allem im Alltag nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Der letzte und wesentlichste Aspekt ist die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel. Hier werden verschiedene Ansätze in der Planung verfolgt. Zum einen soll die Bebauung angemessen eingegrünt werden, so dass die Entstehung von Wärmeinseln vermieden wird und durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern schattenspendende Elemente in die Planungen mit einbezogen werden.

Auch die Flachdächer sollen entsprechend begrünt werden, so dass trotz der Nutzung der geeigneten Dachflächen für Anlagen der solaren Energiegewinnung eine Begrünung stattfindet. Die Dachformen sind so gewählt, dass neben den klassischen Dachformen wie Sattel- und Walmdächern auch Pult- und Flachdächer zulässig sind, die dann zu begrünen sind und durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung genutzt werden. Darüber hinaus ist das Thema des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser von besonderer Bedeutung, da dies im Plangebiet selbst zurückgehalten und zur Verdunstung oder Versickerung gebracht werden soll, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser und Klima verringert werden. Bei der Wahl der Pflanzen für die verschiedenen Anpflanzungen im privaten und entlang der öffentlichen Räume werden Bäume und Sträucher gewählt, die zum einen standortheimisch sind und damit auch einen ökologischen Wert für das Plangebiet besitzen, zum anderen werden solche Arten gewählt, die auch gegen Hitze beständig sind, so dass sie auch mit den teilweise deutlich wärmeren Situationen im Straßenraum umgehen können.

Durch all diese Maßnahmen können positive Effekte auf das Mikroklima erreicht werden, so dass insgesamt im Rahmen der Möglichkeiten bei einer Neubebauung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mattenhof“. Hier ist es der Gemeinde Simonswald ein besonderes Anliegen ein nachhaltiges Wohngebiet zu entwickeln. Dementsprechend wird im Zuge der weiteren Planung beispielsweise die Verwendung regenerativer Energien zur Versorgung geprüft, auch beispielsweise im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Nutzung. Hier wird bis zur Offenlage das Konzept präzisiert und dann entsprechend in die Planungen mit integriert.

Darüber hinaus wird der Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur abgestimmt, sowie der Umgang mit der bestehenden oberirdischen Strom-Leitung, die heute das Plangebiet quert.

2.6 Schallschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Mattenhof“ in Simonswald sind gewerbliche Geräuscheinwirkungen aus der Nachbarschaft, die auf das Plangebiet einwirken, zu erwarten. Daher wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die prognostiziert, ob aus der Nutzung der umliegenden Betriebe Lärmkonflikte zu erwarten und ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Hierfür werden Geräuschemissionen der Bauunternehmung GmbH östlich der Obertalstraße sowie des südlich an das Plangebiet angrenzenden Holzlager- und -verarbeitungsplatzes untersucht. Lärmrelevante Vorgänge durch technische Geräte, Parkierungsverkehr durch Mitarbeiter oder Anlieferungen mittels Traktoren, Lkw oder Transporter werden nach Angaben der Betreiber in einem Schallausbreitungsmodell modelliert. Mithilfe der Eingangsdaten werden die Immissionen im Plangebiet berechnet.

Die Bewertung der Ergebnisse erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese definiert Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit der Gebietsnutzung, welche nicht überschritten werden dürfen. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegen diese Richtwerte am Tag bei 55 dB(A) und in der Nacht bei 40 dB(A).

Lärmrelevante Tätigkeiten der Schwär Bauunternehmung GmbH wurden im Zuge eines Vororttermins bereits abgefragt. Für die lärmintensiven Tätigkeiten auf dem Holzlager- und -verarbeitungsplatz liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch keine vollständigen Angaben vor. Deshalb lässt sich für die Gesamtbetrachtung des Gewerbelärms noch keine Aussage treffen.

Aufgrund der Abstandsverhältnisse zwischen den lärmintensiven Bereichen der Holzverarbeitung und der vorgesehenen Baugrenzen von nur rund 30 m sind Überschreitungen der Richtwerte in Teilen des Plangebiets nicht auszuschließen. Ebenfalls können interne Transportprozesse mittels Gabelstapler oder der Einsatz von technischen Geräten auf dem Gelände der Bauunternehmung relevante Lärmeinwirkungen hervorrufen.

Im weiteren Verfahren wird nach Vorliegen genauer Ergebnisse ggf. ein geeigneter Lärmschutz zu definieren sein.

Neben dem Gewerbelärm ist außerdem der Verkehrslärm zu betrachten. Die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet der angrenzenden Obertalstraße werden in der weiteren Untersuchung ermittelt. Beurteilt wird der Verkehrslärm nach den Vorgaben der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Bis zur Offenlage des Bebauungsplans wird die schalltechnische Untersuchung zu beiden Lärmarten ausgearbeitet. Falls sich bei den genannten Untersuchungsbestandteilen Konflikte zeigen, werden Maßnahmen definiert, mit denen diese vermieden werden können. Maßnahmenvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung sollen in den Bebauungsplan übernommen werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im nächsten Verfahrensschritt der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt. Bisher wurden die Grundzüge der Planung dargestellt und entsprechend begründet, im städtebaulichen Entwurf werden begleitend die Grundzüge definiert.

Die Bauvorschriften sollen die umgebende Bebauung berücksichtigen und die Voraussetzung zur Schaffung eines hochwertigen, diversifizierten und zukunftsfähigen Quartiers schaffen.

4 GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits ein Vorabzug des Umweltberichts als Scopingpapier vorgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist dieser beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert werden. Dadurch wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden.

5 KOSTEN

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entstehen verschiedene Kosten, die durch die Gemeinde Simonswald bzw. die badenovakonzept übernommen werden. Diese Kosten umfassen Kosten für die Planung, für die Errichtung der Erschließung, die technische Erschließung sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich. All diese entstehenden Kosten werden im Rahmen der Konkretisierung der Planungen ermittelt und zur Offenlage ergänzt.

6 BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig, da die Gemeinde Simonswald Eigentümerin des Flurstücks 54 ist. Nur ein kleiner Teilbereich im Norden liegt im Privateigentum, hier sind jedoch ebenfalls keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 0,88 ha, die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind.

<u>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs</u>	8.755 m²
Wohngebiet	6.375 m ²
davon WA 1	2.991 m ²
davon WA 2	1.969 m ²
davon WA 3	1.415 m ²
<u>Private Grünfläche</u>	308 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	2.071 m ²
davon Straßenverkehrsfläche	1.217 m ²
davon verkehrsberuhigter Bereich	854 m ²

Gemeinde Simonswald, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Simonswald übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Gemeinde Simonswald, den

Gemeinde Simonswald, den

Stefan Schonefeld
Bürgermeister

Stefan Schonefeld
Bürgermeister