

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Gemeinde Kleines Wiesental stehen derzeit keine direkt verfügbaren gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bifang-Großmatt“ im Ortsteil Tegernau von 1992 gibt es eine größere Reservefläche, die bisher jedoch aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes (u.a. Brücke über die Kleine Wiese erforderlich) und der Eigentumsverhältnisse nicht realisiert wurde. Eine kurzfristige Änderung dieser Rahmenbedingungen ist auch künftig nicht zu erwarten. Der Gemeinde Kleines Wiesental lagen am Anfang des Verfahrens verschiedene Anfragen von ortsansässigen Firmen vor, sofern keine Flächen in der Gemeinde angeboten werden können, muss mit einer Abwanderung der Betriebe gerechnet werden. Mittlerweile gibt es neun ernsthafte Interessenten, darunter auch auswärtige Betriebe, die sich neu ansiedeln wollen. Die Gemeinde möchte mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „DÜLEMATT“ dem vorhandenen Bedarf nachfrageorientiert gerecht werden und die baurechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen.

2. BISHERIGES VERFAHREN

Die Gemeinde konnte zwischenzeitlich die neue Fläche im Ortsteil Niedertegernau Gewann „Dülematt“ durch Tausch erwerben. Die Größe des Gebietes entspricht in etwa der rechtskräftigen, geplanten Gewerbeflächen im Bebauungsplan „Bifang-Großmatt“. Der Gemeinderat der Gemeinde Kleines Wiesental hat am 25.01.2012 in öffentlicher Sitzung, auf der Grundlage der erörterten Entwürfe, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dülematt“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Des Weiteren wurde in gleicher Sitzung beschlossen für die Entwürfe die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die Voranhörung der Behörden sowie der sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (1) i.V. mit § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die Anregungen aus der Voranhörung des Bebauungsplan- und des Flächennutzungsplanentwurfes wurden in öffentlicher Sitzung am 25.07.2012 durch den Gemeinderat behandelt und nach Vorstellung des überarbeiteten Entwurfes beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB durchzuführen (Offenlage). Die Offenlage und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand zwischen dem 20.08.2012 und dem 21.09.2012 statt. Die Anregungen wurden in öffentlicher Sitzung am 02.10.2012 behandelt und der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst.

3. PLANGEBIET UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bereich „DÜLEMATT“ liegt nord-westlich des Ortsteiles Niedertegernau zwischen der L 139 und der Kleinen Wiese. Topographisch handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche auf dem Niveau der Landesstraße, die bis zu den Uferböschungen nach Westen und Süden hin leicht abfällt. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,84 ha.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Dülematt“ war im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Rahmen

der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan punktuell im Parallelverfahren geändert.

Im Zuge der Änderung sollte ursprünglich ein Flächentausch mit der im Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET BIFANG-GROSSMATT“ rechtskräftig ausgewiesenen, aber bislang nicht realisierten Gewerbefläche erfolgen. Beide Flächen sind etwa gleich groß. Auf Grund der unerwartet großen Nachfrage wird jedoch davon Abstand genommen. Es ist absehbar, dass nicht alle Interessenten im Plangebiet „Dülematt“ zum Zuge kommen werden, denn das geplante Gewerbegebiet bietet nur Platz für 4-6 Betriebe. Die Gemeinde möchte daher die rechtskräftigen Flächen nicht aufgeben und prüft zur Zeit neue, kostengünstigere Erschließungsvarianten für den alten Bebauungsplan „Bifang-Großmatt“, der dann entsprechend geändert werden soll. Eine kurzfristige Realisierung der alten Planung ist aber nicht möglich, die jetzt zusätzlich geplanten gewerblichen Flächen im Baugebiet „Dülematt“ sind aufgrund der erheblich günstigeren Erschließungsvoraussetzungen zur kurzfristigen Deckung des Bedarfes erforderlich.

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.11.2012 vom Landratsamt Lörrach genehmigt und mit Veröffentlichung am 21.12.2012 wirksam. Der Bebauungsplan „DÜLEMATT“ wird mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 NUTZUNG UND BEBAUUNG

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Auf der Fläche können sich ca. 4-6 Betriebe ansiedeln bei Grundstücksgrößen zwischen 1.500 qm und 3.000 qm. Aufgrund der einfachen Erschließungsstruktur mit einer neuen, direkten Zufahrt von der Landesstraße und einem mittleren Verteiler sind die Grundstücksgrößen sehr flexibel aufteilbar.

Aufgrund der bereits bekannten Bauinteressenten und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen. Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen hingegen sind, in Anlehnung an die dörflichen Mischstrukturen, allgemein zulässig. Im ländlichen Bereich gehen Wohnen und Arbeiten immer noch in einander über. Auf den Ausschluss von Wohnungen wurde, zumal bereits entsprechendes Interesse vorhanden ist, verzichtet. Die Gefahr, dass sich statt des Gewerbegebietes schleichend ein Misch- oder Wohngebiet entwickelt kann ausgeschlossen werden. Die Planungsabsichten der Interessenten sind weitestgehend bekannt. Bislang sind nur auf 2 der 6 Grundstücke Wohnungen vorgesehen, die auch in den oberen Geschossen untergebracht werden können. Daneben ist die ständige Anwesenheit von Personen auch unter Sicherheitsaspekten wünschenswert.

Das geplante Gebiet grenzt an bebaute Bereiche mit Mischstrukturen an. Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung sind die Arbeitszeiten, der Warenumsatz und der Lieferverkehr auf die Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt. Die erforderlichen schalltechnischen Nachweise gegenüber den benachbarten Betrieben innerhalb des Gebietes und insbesondere gegenüber dem bestehenden Wohnen außerhalb des Gebietes sind mit der Eingabe der Bauunterlagen nachzuweisen.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Anforderungen an die Gebäudehülle wird im Gewerbegebiet keine Dachform festgesetzt. Bei geplanten Flachdächern

sind, zur ökologischen Aufwertung, extensive Begrünungsmaßnahmen vorzusehen.

Die Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan beschränkt, zulässig ist eine im Mittel gemessene und auf die Landesstraße bezogene Höhe von 12,00m, dabei darf die max. Gebäudehöhe 16,50m nicht überschreiten. Für die Ermittlung der Höhen wurde den örtlichen Bauvorschriften eine Schemaskizze beigelegt.

Die zu den Betrieben gehörenden Werbeanlagen werden in ihrer Größe beschränkt und ihre Anbringung geregelt. Damit soll gestalterisch eine Einbindung gesichert und der örtliche Bezug gewahrt werden. Wünschenswert wäre die Errichtung einer gemeinsamen Werbeanlage (z.B. Pylon, etc.).

Zum Schutz der direkt angrenzenden hochwertigen Landschaftsbestandteile sind zur klaren Trennung auf den Grundstücksflächen entlang der Kleinen Wiese zwingend Einfriedungen ohne Tore festgesetzt.

Entlang der Landesstraße soll durch das Anpflanzen von Hecken eine gestalterische Einbindung erreicht werden.

4.2 ERSCHLIESSUNG

Mit der Erschließungsplanung wurde das Büro Leppert, Schopfheim beauftragt. Die bestehenden Leitungstrassen innerhalb des Plangebietes für Telefon, Schmutzwasser, Wasser und Strom wurden durch das Büro Frey, Wehr vermessungstechnisch aufgenommen und bei der Planung berücksichtigt. Die entlang der Landesstraße einzuhalten Abstände wurden berücksichtigt, für die neue Einmündung wurde mit den zuständigen Behörden ein Richtlinienentwurf abgestimmt, die Sichtdreiecke sind im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt. Das Plangebiet wurde gegenüber dem Vorentwurf erweitert und umfasst jetzt auch die Bereiche der Landesstraße, die vom Umbau betroffen sind.

Die bestehende Telekomleitung, die von Nord nach Süd etwa mittig durch das Plangebiet verläuft muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu entlang der Landesstraße in den öffentlichen Grünstreifen, in dem sich bereits der Schmutzwasserkanal sowie die Trinkwasserleitung befindet, verlegt werden.

Der Stromanschluss ist, nach Rücksprache mit den Energieversorgern, über die bestehende 20 KV Freileitung möglich. Die Verteilung innerhalb des Gebietes erfolgt über öffentliche Flächen, eventuell erforderliche Leitungsrechte sind im Zuge der Realisierung zu sichern.

4.3 FREIRAUM UND UMWELT

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt die Untersuchung der umweltrelevanten Beeinträchtigungen sowie der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde das Büro Kunz, Todtnauberg beauftragt.

Methode

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleines Wiesental ist der Planbereich „Dülematt“ nicht als Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Gemäß der in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB aufgeführten Abschichtungsregel erfolgen zur Vermeidung von Doppelprüfungen die Darstellungen der umweltrelevanten Sachverhalte im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans, da auf dieser Bebauungsplanebene die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit einem deutlich höheren Detaillierungsgrad und

Tiefenschärfe dargestellt werden als auf der FNP - Ebene. Auf eine gesonderte Umweltprüfung auf der FNP – Ebene wird verzichtet.

Auswirkungen auf das FFH-Gebiet

Auf der Grundlage des Umweltberichtes kann festgestellt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzziele und den Schutzzweck des FFH – Gebietes Röttler Wald bzw. des Teilgebietes der Kleinen Wiese bei Niedertegernau und des Erhaltungszustands der FFH- Lebensräume gemäß FFH – Richtlinie ausgeschlossen werden können.

Voraussetzung für diese Einschätzung ist, dass

- zwischen der Bebauung und der Gehölzgalerie der Kleinen Wiese ein ca. 10m breiter Streifen nicht be- und überbaut wird (auch keine Verkehrs- oder Lagerflächen)
- keine baulichen Eingriffe in die Gehölzgalerie der Kleinen Wiese erfolgen und über die baurechtlichen Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie Pflanzbindungen ein dauerhafter Erhalt der Gehölzgalerie sowie eines ausreichend breiten Pufferstreifens gewährleistet wird.
- durch den Aufbau eines durchgängigen Zauns entlang der Westgrenze der Baugrundstücke eine schleichende Ausweitung der Gewerbegebietsflächen in Richtung kleiner Wiese wirkungsvoll verhindert werden kann.
- der Geländestreifen zwischen der Bebauung und der Kleinen Wiese nicht ausgeleuchtet wird.
- im Geländestreifen zwischen kleiner Wiese und Bebauung eine extensive Nutzung der Wiesenflächen sowie die Strukturanreicherung mit Anlage von Sickerflächen erfolgt.

Auswirkungen auf den Biotop

Es erfolgen keinerlei Eingriffe in die geschützte Gehölzgalerie oder das Fließgewässer der Kleinen Wiese selbst. Durch den geplanten Pufferstreifen von ca. 10 m zwischen der Bebauung und der Gehölzgalerie können auch erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen durch indirekte Wirkfaktoren weitgehend ausgeschlossen werden.

Die vom Plangebiet überlagerten und besonders geschützten Gehölzflächen werden mit einer Pflanzbindung belegt und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, so dass der dauerhafte Erhalt der Bestände gewährleistet ist.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 werden bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen nicht erfüllt.

Konflikte

Für den Bereich der Bebauungsplanung Dülematt ist mit folgenden Konfliktschwerpunkten zu rechnen:

- Hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch Überbauung / Versiegelung auf den Baugrundstücken sowie die Verkehrsflächen von insgesamt ca. 1,57 ha
- Mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von mittelwertigen Wiesenflächen mit ca. 1,92 ha durch die geplanten Bauflächen, Verkehrsflächen und privaten Grünflächen
- Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft sowie Grundwasser durch Flächenversiegelung/Überbauung in einem Umfang von ca. 1,57 ha.

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung durch den Verlust eines naturnahen Landschaftsbereichs bzw. die Bebauung der Fläche.

Maßnahmen

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer während der Bauarbeiten sowie fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens (DIN 19731),
- Festsetzung von Pflanzbindungen für die vorhandene Ufergalerie an der Kleinen Wiese
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten sowie Vermeidung einer Ausleuchtung des Pufferstreifens zwischen der Kleinen Wiese und den Gewerbegrundstücken zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Fledermausfauna
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze, Versickerung des unverschmutzten Oberflächenabwassers der Dachflächen sowie von Pkw – Stellplätze usw. im Bereich des Gewässerrandstreifens parallel zur Kleinen Wiese.

Kompensation innerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgen innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen:

- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens mit ca. 10 m Breite im westlichen Randbereich zum Erhalt des Ufergehölzstreifens, ggf. Anlage von Versickerungsflächen und extensiver Pflege der Flächen.
- Ausweisung von Grünflächen im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich mit extensiver Pflege der Flächen und Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume zur landschaftlichen Eingrünung und Einbindung des Gebietes.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechten Hecken entlang der Westgrenze der Baugrundstücke
- Festsetzung von Pflanzgeboten mit je einem Baum pro 5 Stellplätze und pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche.

Kompensation außerhalb des Plangebietes

Die entstehenden Eingriffe können im Plangebiet selbst nicht vollständig kompensiert werden. Ursprünglich war vorgesehen die Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Flächenabtausch mit Gegenrechnung der baurechtlich zulässigen Eingriffe im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet „Bifang-Großmatt“ entsprechend auszugleichen. Im Rahmen der Voranhörung wurde rechtlich geklärt, dass dieser Ansatz jedoch nicht zulässig ist. Des Weiteren möchte die Gemeinde, aufgrund der überraschend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen, die bereits rechtskräftige Fläche nicht mehr aufgeben. Deshalb wurde nach Alternativen auf dem Gemeindegebiet gesucht. Für die Kompensation der Eingriffe außerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung von Waldrefugien vorgesehen. Gemäß Ökokontoverordnung von Baden – Württemberg können bei der Ausweisung von Waldrefugien oder Bannwäldern 4 Ökopunkte pro m² angerechnet werden. Der Antrag auf Ausweisung der Fläche als Waldrefugium wurde bereits bei der Forstbehörde gestellt. Die forstrechtliche Ausweisung des Waldrefugiums erfolgt voraussichtlich bis zum Jahr 2013. Da mit der Realisierung des Baugebietes ebenfalls erst im Jahr 2013 begonnen werden

soll und die Ausweisung der Fläche als Waldrefugium von der Forstbehörde positiv gesehen wird, können die dadurch erreichbaren Ökopunkte hier bereits im Vorgriff angerechnet werden.

Die Durchführung der Maßnahme wurde vertraglich zwischen dem Landratsamt und der Gemeinde gesichert. Der Vertrag ist Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes. Im Rahmen der für 2013 geplanten Aufstellung eines „Alt- und Totholzkonzeptes“ wurde die Ausweisung der Waldrefugien auf gemeindeeigenen Waldflächen vereinbart.

Der insgesamt erforderliche Kompensationsbedarf kann über die Ausweisung von Waldrefugien vollständig kompensiert werden.

6. REALISIERUNG UND KOSTEN

Die Gemeinde Kleines Wiesental konnte das Grundstück durch Tausch erwerben. Es ist beabsichtigt das Gebiet, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens umgehend zu erschließen. Die gewerblichen Bauplätze werden einschließlich aller Kosten von der Gemeinde selbst veräußert.



Aufgestellt: Lörrach/Todtnauberg, den 25.07.2012
geändert gem. Gemeinderatsbeschluss vom 02.10.2012