

Fertigung: 6
Anlage: 1
Blatt: 1-2

SATZUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" der Gemeinde Oberried (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Der Gemeinderat von Oberried hat am 19.09.2000 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühl" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., 1991 I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.02.1999 (GBl. S. 65).

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2 - Bestandteile des Bebauungsplanes

- | | | |
|------------------------------------|------------|-----------------------|
| 1. der "Zeichnerische Teil" | M. 1 : 500 | i.d.F. vom 19.09.2000 |
| 2. die Schriftlichen Festsetzungen | | i.d.F. vom 19.09.2000 |

Dem Bebauungsplan beigelegt sind:

- | | | |
|-----------------------|--------------|-----------------------|
| 1. die Begründung | | i.d.F. vom 19.09.2000 |
| 2. der Übersichtsplan | M. 1 : 5.000 | i.d.F. vom 23.05.2000 |


§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Oberried, den
25. Sep. 2000


.....
Winterhalter, Bürgermeister

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühl"
der Gemeinde Oberried (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Gewerbegebiet - "GE" (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.1.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet - "GE" - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
 - 1.1.2 Für das Gewerbegebiet wird festgesetzt, dass Wohnungen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind für Aufsichtspersonen und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Ergänzend wird festgesetzt, dass max. 2 Wohnungen im Rahmen der Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sind.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.
 - 2.1.1 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet.
- 2.2 Wandhöhe
 - Als Wandhöhe wird festgesetzt
 - für Wohn- und Bürogebäude bzw. -gebäudeteile in den Nutzungszonen 1 + 2 max. 7,00 m
 - für die gewerblich genutzten Gebäude bzw. -gebäudeteile in der Nutzungszone 1 max. 7,00 m
 - für die gewerblich genutzten Gebäude bzw. -gebäudeteile in der Nutzungszone 2 max. 8,00 m
 - 2.2.1 Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

2.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe wird festgesetzt

- für alle Gebäude bzw. Gebäudeteile
in den Nutzungszonen 1 + 2

max. 13,00 m

2.3.1 Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Straße in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis zur Oberkante des Firstes.

2.4 Untergeordnete Bauten oder Bauteile

Ausnahmsweise können für untergeordnete Bauten und Bauteile, wie Kamine, Aufzüge, Silos, Kräne etc. absolute Höhen bis max. 13,00 m zugelassen werden.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

3.1 Für das Gewerbegebiet (GE) wird die "offene" (o) Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.0 Mindestgrößen der Grundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Mindestgröße der Gewerbegrundstücke von 500 m² festgesetzt.

6.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtflächen - S 1

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder - S 1. - zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und ähnlichen freigehalten werden. Bepflanzungen sind innerhalb der Sichtdreiecke nicht zulässig.

Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im Plan eingetragenen Flächen am südlichen bzw. südwestlichen Rand des Planungsgebietes, die im geplanten Überschwemmungsgebiet liegen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Ausgenommen sind Flächen zwischen die im Zeichnerischen Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes dargestellten Baugrenzen.

6.2.1 Der Verlust von Überschwemmungsfläche durch eine Bebauung muß im Rahmen des konkreten Bauantrages durch einen konkreten Volumenausgleich kompensiert werden.

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Im "Zeichnerischen Teil" ist im westlichen Bereich des Planungsgebietes der vorhandene Geh- und Radweg entlang der Landesstraße L 126 dargestellt.

7.2 Am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes ist entsprechend der Darstellung im "Zeichnerischen Teil" eine max. 10,0 m breite Brücke über den vorhandenen Graben zur Erschließung des Planungsgebietes zulässig.

7.3 Im "Zeichnerischen Teil" ist im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ein Fußweg zum Sportplatzbereich dargestellt.

7.4 Entlang der Ringstraße ist ein 2,5 m breiter Streifen als Mehrzweckstreifen dargestellt. Innerhalb dieses Mehrzweckstreifens sind sowohl Grundstückszufahrten, Stellplätze und Grünflächen möglich. Die im Zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorte sind beispielhaft.

- 8.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.1 Das im "Zeichnerischen Teil" im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes entlang des Osterbaches dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "gr + Ir 1" (Kanalisation / Wasserversorgung) zugunsten der Gemeinde Kirchzarten ist zu sichern.
- 9.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 9.1 Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist im "Zeichnerischen Teil" eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation bzw. eines Schalthauses ausgewiesen.
- 10.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 10.1 Private Grundstücksflächen sind straßenseitig grundsätzlich vollständig auf Straßenniveau aufzufüllen. Dafür ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden (kein Bauschutt).
- 10.2 Nach der Auffüllung des Grundstückes sind Abgrabungen auf dem gesamten Grundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen unterhalb des Niveaus der Straßenoberkante nicht zugelassen.
- Ausnahmsweise zulässig sind betriebsbedingte Abgrabungen bis 1,0 m unterhalb des Niveaus das sich als unterer Bezugspunkt für die Wand- bzw. Firsthöhe ergibt.
- 10.3 Im Bereich des im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Überschwemmungsgebietes sind Aufschüttungen nicht zulässig.
- 11.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 11.1 Die im "Zeichnerischen Teil" im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes dargestellte öffentliche Grünfläche ist entsprechend der Festsetzung A 13.2 als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 11.2 Die im östlichen Rand des Planungsgebietes als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesene 10,00 m breite Ufer- randzone entlang des Osterbaches ist als Gewässerschutzstreifen zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Erstellung von Nebenanlagen und jegliche Art der Flächenversiegelung verboten. Der vorhandene Ufergehölzbestand ist zu erhalten. Das übrige Vorland des Osterbaches ist als Wiese anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Im Bereich von Bestandslücken sind ergänzende Neupflanzungen von Ufergehölzen (sh. Artenliste) durchzuführen.

- 11.3 Die im "Zeichnerischen Teil" im westlichen Teil parallel zur Landesstraße L 126 bzw. zum Geh- und Radweg dargestellte öffentliche Grünfläche ist entsprechend der Schriftlichen Festsetzung A 15.2 als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 11.4 Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene 5,00 m breite Streifen am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist entsprechend der Schriftlichen Festsetzung A 15.2 als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten. Jegliche Art von Flächenversiegelung ist verboten.
Innerhalb der Pflanzfläche sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten großkronige Bäume anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind möglich.
Aufgrund der vorhandenen Leitungsführung ist im nördlichen Teil dieser öffentlichen Grünfläche ein ca. 1,0 m breiter Streifen von der Bepflanzung einschl. Rand- und Rinnensteinen freizuhalten. Alle Maßnahmen in der Nähe der Trasse bedürfen der Zustimmung der Freiburger Energie- und Wasserversorgung FEW als betroffener Energieversorgungssträger.
- 11.5 Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene 10,00 m breite Streifen entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze dient der Einbindung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft und ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung A 13.2 zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 12.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 12.1 Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt.
Dieser Bereich ist von Flächenversiegelung, Stellplätzen und Lagerflächen jeglicher Art freizuhalten.
- 12.2 Am nordwestlichen Teil des Planungsgebietes ist zur Minderung des Wasserabflusses ein Regenrückhaltebecken festgesetzt und im "Zeichnerischen Teil" entsprechend dargestellt.

- 13.0 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 13.1 Im Bereich der öffentlichen (Verkehrs-) Grünflächen entlang der inneren Erschließungsstraße sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten kleinkronige heimische Laubbäume (sh. Artenliste) anzupflanzen und zu unterhalten (Baumscheibe mind. 7,5 m²). Geringe Standortabweichungen sind möglich.
- 13.2 Innerhalb des als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Pflanzstreifens entlang der nördlichen, südwestlichen und südöstlichen Planungsgebietsgrenze sind heimische Sträucher und kleinkronige Laubbäume (sh. Artenliste) in Gehölzgruppen anzupflanzen und zu unterhalten. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese zu unterhalten bzw. anzulegen.
- 13.3 Auf den privaten Grundstücken ist im Bereich der Stellplatzanlagen mindestens ein einheimischer Laubbaum je 4 Stellplätze in einer ausreichend dimensionierten Baumscheibe (mind. 4 m²) anzupflanzen und zu unterhalten (sh. Artenliste).
- 13.4 Auf jedem privaten Grundstück ist je angefangene 500 m² Gewerbegebietsfläche 1 einheimischer Laubbaum (alternativ 2 Sträucher) (sh. Artenliste) anzupflanzen.
Der in sonstigen Pflanzgebieten auf privaten Grundstücken festgesetzte Baumbestand kann mit Ausnahme der Festsetzung A 13.3 - Stellplatzbegrünung- auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- 14.0 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 14.1 Der vorhandene Ufergehölzbestand entlang des Osterbaches ist zu erhalten und zu pflegen. Für notwendige Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten ist zu sorgen.

15.0 Zuordnungsfestsetzung aufgrund § 1a BauGB
i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG sowie § 135a+135b BauGB

15.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen A 11.2, A 11.3, A 12.3, A 12.4 sowie A 13.2, und A 13.3 sind den Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Entsprechend der Gemeindegatsung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

15.2 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraße (Planungsrechtliche Festsetzungen A 13.1) sind den Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

16.0 Artenliste der Bepflanzung

16.1 Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sollten im Bereich der privaten Grundstücke verwendet werden :

Heimische Bäume:

Acer campestre

Betula pendula

Carpinus betulus

Castanea sativa

Fagus sylvatica

Populus tremula

Quercus petraea

Salix caprea

Tilia cordata

- Feldahorn

- Birke

- Hainbuche

- Eßkastanie

- Rotbuche

- Zitterpappel

- Traubeneiche

- Salweide

- Winterlinde

Obstgehölze:

Verwendung ortsüblicher Sorten

Heimische Sträucher:

Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus*
Ligustrum vulgare*
Lonicera xylosteum*
Rhamnus catharticus*
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana*
Viburnum opulus*

- Haselnuß
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Kreuzdorn
- Salweide
- Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gewöhnlicher Schneeball

Ziersträucher:

Deutzia - Arten
Forsythia intermedia
Kolkwitzia amabilis
Laburnum - Arten*
Lonicera ledebourii*
Philadelphus - Arten
Spiraea - Arten
Syringa vulgaris
Viburnum - Arten*
Weigela - Arten

- Deutzie
- Forsythie
- Kolkwitzie
- Goldregen
- Heckenkirsche
- Falscher Jasmin
- Spierstrauch
- Flieder
- Schneeball
- Weigelia

Die mit * gekennzeichneten Blütensträucher sind giftig.

16.2 Die nachfolgenden Ufergehölze sollten im Bereich des Gewässerschutzstreifens am östlichen Rand des Planungsgebietes verwendet werden :

Ufergehölze:

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Sorbus aucuparia
Quercus robur
Alnus incano
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Rhamnus frangula
Carpinus betulus
Corylus avellana
Sambucus nigra
Salix cinerea
Salix fragilis
Salix aurita

- Bergahorn
- Spitzahorn
- Eberesche
- Stieleiche
- Grauerle
- Schwarzerle
- Esche
- Faulbaum
- Hainbuche
- Haselnuss
- Schwarzer Holunder
- Grauweide
- Bruchweide
- Ohrweide

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO

1. Dachgestaltung

1.1 Die Dachneigungen betragen für

| | |
|--|----------|
| Gewerbebauten (A) | 12 - 45° |
| Wohn- und Bürogebäude (B), die getrennt errichtet werden | 30 - 45° |

1.2 Für alle Gebäude und Gebäudeteile sind nur Satteldächer, Pultdächer und Satteldächer in der Form von versetzten Pultdächern zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer auf untergeordneten Gebäudeteilen wie Anbauten.

1.3 Metallisch-blanke und auffallend helle Dachflächen sind unzulässig. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

2. Fassadengestaltung

2.1 Bei Baukörpern mit einer Gebäudelänge über 25,00 m ist eine Gliederung der Fassadenlänge durch Vor- und Rücksprünge von mind. 0,25 m Tiefe und 1,0 m Breite oder andere Architekturelemente vorzunehmen.

2.2 An geschlossenen Wandflächen sind in einem Abstand von max. 5,0 m Kletterpflanzen (sh. Artenliste) anzupflanzen. Bei Bedarf sind Rankhilfen anzubringen.

2.3 Bei der Gestaltung der Fassade sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

2.4 Der Glasanteil darf pro Gebäudeseite max. 75 % betragen.

3. Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.
- 3.2 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit bewegliche oder blinkende Leuchtschrift nicht zulässig.
- 3.3 Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 6,00 m Länge und 1,50 m Höhe festgelegt.
- 3.4 Im Zufahrtsbereich in das Planungsgebiet ist eine Werbeanlage als Gemeinschaftsanlage unabhängig vom Ort der Leistung mit einer Größe von max. 6,0 m Länge und 4,0 m Höhe zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 4.1 Die vorhandenen Geländehöhen sind im Bauantrag darzustellen.
- 4.2 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.
- 4.3 Die befestigten Flächen sind unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.
Die Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

C Weitergehende Bestimmungen, Hinweise und Empfehlungen

1.1 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B. Die entsprechenden Bestimmungen und Hinweise sind zu beachten.

Für das Planungsgebiet liegen Aussagen zu Grundwasserständen vor.

1.1.1 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden.

Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugestimmt, so ist diese Zustimmung in der Regel mit Bedingungen verbunden, um die negativen Einflüsse auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. Auffüllen des Baugebietes (Massenausgleich), Fundamentoberkante über dem mittleren Grundwasserstand, wasserdichte Ausführung, Auftriebssicherung).

Sollte auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, so können noch zusätzliche Bedingungen erforderlich sein (z.B. Einbau von Kiespackungen). In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3, Abs. 2 Nr. 1 WHG eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

1.1.2 Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der GW-Neubildung und des HW-Schutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflußbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

1.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen. Die Wasserversorgungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

1.3 Abwasserbeseitigung

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

1.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999)

(§ 1) Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauleitplanerischen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen wird.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eintrag der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhabendarf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.

Weiter gehende Forderungen in Wasserschutz- und Quellenschutzgebietsverordnungen bleiben unberührt.

(§ 2) Anforderungen an die erlaubnisfreie Beseitigung Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert werden oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen.
2. befestigten Grundstücksflächen mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen.
3. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen.
4. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Nr. 1 kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. § 43 Abs. 2 Satz 3 WG gilt entsprechend.

(§ 3) Erlaubnispflichtige Beseitigung

Niederschlagswasser darf im Fassungsbereich (Zone I) und in der engeren Schutzzone (Zone II) von Wasserschutz- und Quellenschutzgebieten und in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten- und altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Gleiches gilt für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.

Jede einzelne Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in Aussicht gestellt werden.

1.5 Wassergefährdende Stoffe

Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- und Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlageVO nach der jeweils gültigen Fassung mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Der anfallende Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material soweit als möglich innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

1.6 Gewässerbau

Das Gewerbegebiet grenzt im Osten an den Osterbach.

Das Gewerbegebiet ist zur Gewässerunterhaltung von der wasserseitigen Böschungsoberkante des Osterbaches ein mindestens 10,00 m breiter Geländestreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich dürfen auch keine Zäune errichtet werden.

1.7 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Überschüssiger Boden ist zweckmäßigerweise an Ort und Stelle oder im Planungsgebiet selbst für landschaftsbauliche Maßnahmen (z.B. Grünflächengestaltung) u.ä. zu verwenden und zur Verhinderung von Bodenverwehungen dauerhaft zu begrünen.

1.8 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

7. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Sachgebiet Bodenschutz erforderlich.

1.9 Bodenschutz - Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der bei Baumaßnahmen bis 1,5 m Tiefe anfallende Erdaushub kann zu landschaftsbaulichen und gestalterischen Maßnahmen wiederverwendet werden.
2. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.0 Hinweise zum Denkmalschutz

- 2.1 Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

3.0 Hinweise zu Erdwärmesonden

- 3.1 Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes eine Einzelfallprüfung erforderlich.

4.0 Hinweise zum Bergbau

4.1 Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Weilersbach III", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Blei und Zink berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Gewerkschaft Wilhelm Bergbaugesellschaft mbh, Hannover.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Blei und Zink fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Blei und Zink in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf dem Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BbergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Blei und Zink im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.


5.0 Hinweis der Gemeinde Oberried

5.1 Die Fußpunkte von Laternen dürfen ebenso wie die Abstützung der Randsteine auf privaten Grundstücken liegen.

Freiburg, den 28.12.1999
geändert 28.01.2000
23.05.2000
19.09.2000

Oberried, den 25. Sep. 2000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG


.....
Planer


.....
Winterhalter, Bürgermeister

Fertigung:⁶.....

Anlage:⁴.....

Blatt:^{A-21}.....

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühl" der Gemeinde Oberried (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung dieses Bereiches sicherzustellen.

Daneben sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung dieses Gewerbegebietes geschaffen werden, um so den Bedarf der einheimischen Gewerbetreibenden nach Gewerbegrundstücken zu decken. Somit soll auch einer Abwanderung von Gewerbetreibenden entgegengewirkt werden und zukünftig Arbeitsplätze in der Gemeinde Oberried gesichert werden.

2.0 Planungsvorgaben

2.1 Übergeordnete Planung

Der zwischenzeitlich rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dreisamtal (mit den Gemeinden Kirchzarten, Stegen und Oberried) weist im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbeflächen aus. Der Bebauungsplan bedarf somit gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 nicht der Genehmigung durch das Landratsamt.

Von der Planung ist weder ein Natur- noch ein Landschaftsschutzgebiet betroffen.

Das geplante Überschwemmungsgebiet des Regionalplan RVSO 1995 ist im Plan am südlichen bzw. südwestlichen Rand des Planungsgebietes eingezeichnet.

2.2 Plangrundlage

Die digitalen Grunddaten dieses Bebauungsplanes wurden durch das Vermessungsamt Freiburg am 22.07.1998 mit der Bearbeitungs-Nr. 980804126 zur Verfügung gestellt.

Änderungen an der Katastergrundlage bedürfen der Genehmigung durch das Vermessungsamt.

2.3 Flächenfindung

Aufgrund der topografischen und landschaftlichen Lage der Gemeinde Oberried ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes an jedem Standort mit Problemen verbunden. Die Gemeinde hatte daher ein Standortgutachten in Auftrag gegeben.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden 4 Standorte hinsichtlich eines möglichen Gewerbegebietes untersucht:

- Schwarzmatte (nördlich der Ortslage, zwischen L 126 und Brugga)
- Sportplatz (nördlich der Ortslage, nördlich des Sportplatzes)
- Hausmatte (östlich der Ortslage, am Eingang zum Zastlertal)
- Brühl (nordöstlich der Ortslage, südlich des Sportplatzes)

Unter Abwägung unterschiedlicher Aspekte kam das Gutachten im Dezember 1997 zum Ergebnis, dass "aus landschaftsplanerischer Sicht der Standort 'Brühl' favorisiert wird. Die Gemeinde Oberried hat dies in ihre eigene Abwägung hinsichtlich der Standortfrage eingestellt und ist zu dem Ergebnis gekommen, im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan die Fläche "Brühl" als Gewerbegebiet entsprechend auszuweisen.

3.0 Städtebauliche Konzeption

3.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 3,60 ha (ohne den Bereich des Straßenanschlusses). Es liegt im Nordosten der Ortslage von Oberried und wird begrenzt im Norden durch den vorhandenen Sportplatz, im Osten durch den Osterbach, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Westen durch die L 126.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 255 und 255/1 sowie Teilflächen der Fl.st.Nrn. 259, 260, 34/1 (Straße L 126), 257/1 (Bereich östlich der L 126 mit Graben und Rad-/Fußweg).

Im übrigen ergibt sich der Geltungsbereich aus der Abgrenzung im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sowie dem Übersichtsplan.

Gegenüber der Vorgezogenen Trägeranhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Fl.st.Nr. 255/1 am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes erweitert. Damit wurde der Anregung des Energieversorgers Freiburger Energie- und Wasserversorgung FEW entsprochen, die vorhandene Trafostation, die zukünftig auch das Planungsgebiet versorgen wird, mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und planungsrechtlich zu sichern.

3.2. Verkehr

Die Haupteinschließung des Gewerbegebietes erfolgt im Nordwesten von der L 126 abzweigend. Der in diesem Zusammenhang östlich der L 126 notwendige Linksabbieger bedingt eine Verlegung sowohl des in diesem Bereich verlaufenden Grabens als auch des Rad- und Fußweges um ca. 3-4 m. Für diese Maßnahme liegt die grundsätzliche Zustimmung sowohl der Gewässerdirektion Rhein (Waldshut-Tiengen) als auch des Straßenbauamtes Freiburg vor.

Die bisherige Zufahrt zum Sportplatz, die sich nordwestlich des Planungsgebietes befindet, wird mit Vorliegen der Erschließung des Gewerbegebietes geschlossen. Die Anbindung des Sportplatzes erfolgt dann über das Gewerbegebiet.

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Ringstraße mit einer Breite von 6,5 m, einem einseitigen Gehweg von 1,5 m sowie einer Multifunktionsfläche von 2,5 m Breite (für Längsparker, Grundstückszufahrten, Baumpflanzungen, Grünstreifen) vorgesehen.

Zwischen Sportplatz und Gehweg ist im Nordwesten des Planungsgebietes eine fußläufige Verbindung vorgesehen, die nur im Bedarfs- bzw. Notfall befahren werden kann.

3.3. Bebauung

Der Geltungsbereich wurde als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Damit soll zum einen die ortstypische, eher ländlich geprägte Nutzung des Gewerbegebietes unterstrichen werden und zum anderen einer möglichst großen Zahl von einheimischen Betrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) blieb mit 0,6 unter dem nach der BauNVO Höchstmaß von 0,8 um den Grad der Versiegelung zu reduzieren und damit eine aufgelockere Bebauung zu ermöglichen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, zumal sich die Höhe des jeweiligen Gebäudes aufgrund der Festsetzung hinsichtlich der Wand- und Firsthöhe eindeutig begrenzt ist.

Bei der Festsetzung der Wandhöhe wurde zum einen zwischen zu Wohn- bzw. zu Gewerbebezwecken genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, zum anderen zwischen im Randbereich und dem inneren Bereich des Bebauungsplanes unterschieden. Durch letzteres ist eine gewisse Staffelung der Gebäude vom Ortsrand aus möglich. Bezüglich der Firsthöhe wurde keine Unterscheidung getroffen. Sowohl Wand- als auch Firsthöhe orientieren sich an der Notwendigkeit von Gewerbebetrieben hinsichtlich einer sinnvollen und zweckmäßigen Nutzung der Gebäude.

Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante der Straße an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

Bei einer Bebauung des kleinen Teilbereiches des Überschwemmungsgebietes im Südwesten des Planungsgebietes muß infolge des Verlustes an Überschwemmungsfläche nach Rücksprache mit der Unteren Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt im Rahmen des konkreten Bauantrages durch einen konkreten Volumenausgleich kompensiert werden. Bei einem konkreten Bauantrag ist die Genehmigung durch die Untere Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt einzuholen.

Gestaltung

Um eine Einbindung ins Ortsbild sicherzustellen, wurden Aussagen hinsichtlich der Dachgestaltung mit in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen. So sind Flachdächer nur auf untergeordneten Gebäudeteilen wie Anbauten zulässig.

Zur Gliederung der Gebäude wurde festgesetzt, dass ab einer Länge von 25,0 m Gliederungselemente in der Fassade vorzusehen sind. Darüber hinaus sind an geschlossenen Wandflächen Kletterpflanzen vorzusehen. Um einen überdimensionierten Glasanteil an der Gebäudefassade zu verhindern, wurde dieser begrenzt.

Werbeanlagen

Um eine an der ortstypischen Bebauung orientierten Außenwirkung der Gebäude sicherzustellen, wurden Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen getroffen. Sie sind in einer bestimmten Größe, ohne bewegliche oder blinkende Leuchtschrift nur am Ort der Leistung zulässig. Eine Ausnahme von letzterer Festsetzung bildet lediglich eine Werbeanlage im Zufahrtsbereich des Gewerbegebietes, die auf die dort ansässigen Betriebe hinweisen kann.

Die grünordnerischen Aussagen (zu Grün- und Freiflächen) wurden mit in die Schriftlichen Festsetzungen integriert.

3.4 Lärmschutz

bezogen auf die Lärmquelle L 126

Die Berechnung erfolgte nach den Werten der "Amtlichen Verkehrszählung 1995" entsprechend der DIN 18005. Da sowohl die Zählstelle 8013/1201 (DTV 12.866 KfZ/24h) an der L 121 zwischen Kirchzarten und Kappel als auch die Zählstelle 8013/1205 (DTV 3.786 KfZ/24h) im Hintertal zwischen Oberried und Notschrei aufgrund des jeweils nach Kirchzarten bzw. nach Oberried selbst abfließenden Verkehrs nicht herangezogen werden können, wurde mangels passender Zählstelle der DTV-Wert geschätzt.

Die nachfolgende Berechnung stellt keine gutachtliche Stellungnahme dar und kann nur als grobe Berechnungsgrundlage bei der Beurteilung herangezogen werden.

| | |
|-------------------------|----------------|
| Straßenbelastung | 6.000 KfZ/24 h |
| Belastung tags | 360 KfZ/h |
| Belastung nachts | 48 KfZ/h |
| LKW-Anteil tags/nachts | 5 % |
| Geschwindigkeit PKW/LKW | 70 km/h |
| Belag Schwarzdecke | 0 dB(A) |
| Steigung | < 5 % |
| Emissionspegel tags | 64,3 dB(A) |
| Emissionspegel nachts | 55,6 dB(A) |

Korrektur durch Geschwindigkeit (70 km/h) - 2,6 db(A)

Beurteilungspegel tags: $64,3 - 2,6 = 61,7$ dB(A)

Beurteilungspegel nachts: $55,6 - 2,6 = 53,0$ dB(A)

Schalltechnische Orientierungswerte Gewerbegebiete
nach DIN 18005: tags: 65,0 dB(A)
 nachts: 55,0 dB(A)

Die errechneten Beurteilungspegel von tags 61,7 dB(A) und nachts 53,0 db(A) liegen unter den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 für Gewerbegebiete.

Ein Lärmschutz ist daher nicht erforderlich.

Zudem kann davon ausgegangen werden, daß es aufgrund des heutigen Standes der Bautechnik (Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III aufgrund der Wärmeschutzverordnung sowie Anbringen von Gebäudeaußenbauteilen mit hinreichend hoher Luftschalldämmung) zu einer weiteren Reduzierung des im Gebäude auftretenden Lärmes kommt.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG))

Die geplante Bebauung läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

4.1 Gegenüberstellung der Konflikte und der landespflegerischen Maßnahmen

In der folgenden Übersicht erfolgt eine Bestandsbewertung, die Gegenüberstellung der durch die Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen mit den jeweils erforderlichen und geeigneten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. Kompensation

| BESTANDSSITUATION | KONFLIKTSITUATION | LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS-(A) UND ERSATZ-(E) MASSNAHMEN | BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN |
|--|--|--|--|
| <p>SCHUTZGUT KLIMA / LUFT</p> <p>Die Minderung der Wärmebelastung für die Gemeinden des Zartener Beckens und für die Stadt Freiburg durch das Berg-Tal-Windsystem "Höllentäler" ist von grosser Bedeutung, wobei hier die starken, südlichen Windströmungen aus dem Brugga- und dem St. Wilhelmetal anzuführen sind. Darüber hinaus handelt es sich bei den überplanten Flächen um Kaltluftproduktionsflächen mit 15 Einzelbäumen, als Frischluftproduzenten.</p> | <p>Eingriff/ Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> Behinderung und Umlenkung der Windströmungen Durch die geplante Nutzung verändert sich das Kleinklima: <ul style="list-style-type: none"> Verminderung der Verdunstungsrate durch Versiegelung und Überbauung; folglich Erhöhung der Wärmebelastung | <p>Art der Massnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> aufgelockerte, nicht abriegelnde Bebauung Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Zufahrten, Zugängen zu den Gebäuden, Fußwegen etc. Verzicht auf stark emittierende Brennstoffe Überstellen von Verkehrsflächen mit Bäumen Anlage der nicht überbauten und versiegelten Flächen als Grünflächen Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern zur äußeren Eingrünung und inneren Durchgrünung der privaten und öffentlichen Flächen | <p>Siehe auch landschaftsplanerische Voruntersuchung Gewerbe standorte Gemeinde Oberried Krupp, Losert & Partner, 12/1997)</p> <p>Es ist nur eine Minimierung, keine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen möglich. Die empfohlenen Pflanzungen wirken sich jedoch positiv auf das örtliche Kleinklima aus und können als Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG in Anrechnung gebracht werden.</p> |

| BESTANDSSITUATION | KONFLIKTSITUATION | LANDESPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICH-(A) UND ERSATZ-(E) MASSNAHMEN | BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN |
|---|---|---|---|
| <p>SCHUTZGUT WASSER</p> <p>Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Parabraunen-Schluffen bzw. schwach schluffigen bis sandigen Lehmen geringer Mächtigkeit (bis 1,20 m) auf grusigem Kies (mit großen Blöcken, vornehmlich Gneisen). Der hohe Tonanteil (guter Filter und Puffer für Schadstoffe), die mäßige bis gute Nährstoffversorgung aus dem tonreichen Feinboden (bedeutender bis hoch bedeutender Standort für Kulturpflanzen), die geringe bis mittlere Wasserleitfähigkeit, die mittlere nutzbare Feld- und die geringe Luftkapazität (bedeutender Standort als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sind für diesen Bodentyp charakteristisch.</p> | <p>Eingriff/ Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)</p> <p>Art der Maßnahme</p> <p>Art der Maßnahme</p> <p>Vingriff/ Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung • Erhöhung des Oberflächenabflusses und der Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation durch Flächenversiegelung • Schadstoffeintrag aufgrund der relativ geringen Mächtigkeit der steinfreien Deckschicht (mit hohem Tonanteil und geringer Wasserleitfähigkeit). • mögliche Eingriffe ins Grundwasser bei der Anlage von Kellerschossen. | <p>Beschreibung der Maßnahme</p> <p>V/M</p> <p>M</p> <p>A</p> <p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung und Überbauung auf das unabdingbare Maß • Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu rechnen ist • Anlage von Grünflächen und sonstigen Bepflanzungen (Rückhaltung und verzögerte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers) • Bauen im Grundwasser nur als absolute Ausnahme mit begleitenden baulichen Maßnahmen | <p>Siehe auch landschaftsplanerisch Voruntersuchung Gewerbebestände Gemeinde Oberried, Krupp Losert & Partner, 12/1997)</p> <p>Hinsichtlich der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung ist nur eine Minimierung, keine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen möglich.</p> <p>Die Minimierung der Flächenversiegelung erfolgt durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten sowie die partielle, flächige Versickerung von Regenwasser</p> |

| BESTANDSSITUATION | KONFLIKTSITUATION | LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS-(A) UND ERSATZ-(E) MASSNAHMEN | BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN |
|---|--|--|--|
| <p>SCHUTZGUT BODEN</p> <p>Für die geplante Bebauung und Nutzung wird eine ca. 3,56 ha große Fläche in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um pseudovergleyte Parabraunerden aus schwach sandigen, lehmigen Schluffen bzw. schwach-schluffigen bis sandigen Lehmen geringer Mächtigkeit (bis 1,20 m) auf grusigem Kies (mit großen Blöcken, vornehmlich Gneisen). Der Boden besitzt ein hohes Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe aufgrund des hohen Tonanteils. Aufgrund geringer bis mittlerer Wasserleitfähigkeit bei mittlerer nutzbarer Feld- und geringer Luftkapazität ist seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als weniger bedeutend einzustufen, während der Standort für Kulturpflanzen als bedeutend einzuordnen ist. Für die natürliche Vegetation ist er</p> | <p>Eingriff/ Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)</p> <p>Art der Maßnahme</p> <p>M</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollständiger Verlust der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Überbauung • Beeinträchtigung z.T. Verlust der Bodenfunktionen in wasserdurchlässig befestigten Bereichen <p>M</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung, z.T. Verlust der vorhandenen Bodenfunktionen durch <ul style="list-style-type: none"> - Bodenabtrag - Veränderung des Bodengefüges - Bodenverdichtung <p>M</p> | <p>Beschreibung der Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß: <ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Erschließung - Größtmögliche Reduzierung der Straßenquerschnitte - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung der Stellplätze, fußläufigen Wegeverbindungen, privaten Zufahrten etc. • Minimierung der Erdbewegungen auf das unabdingbare Maß • Schonende Bauverfahren; fachgerechter Umgang mit Oberboden | <p>Siehe auch landschaftsplanerische Voruntersuchung Gewerbestandorte Gemeinde Oberried, Krupp, Losert & Partner, 12/1997)</p> <p>Die Eingriffe durch Flächenversiegelung können nicht vollständig vermieden, jedoch durch die landespflegerischen Maßnahmen minimiert werden.</p> |

als "kein extremer Standort" zu charakterisieren. Bei einer Gesamtbetrachtung der Bodenfunktion ist der Standort "Brühl" als bedeutend bis hoch bedeutend zu charakterisieren. Die durch die geplante Überbauung und Befestigung in Anspruch genommene Fläche ist derzeit sowohl Ackerfläche als auch im geringen Teil Grünland.

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

| BESTANDSSITUATION | KONFLIKTSITUATION | LANDESPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS-(A) UND ERSATZ-(E) MASSNAHMEN | BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN |
|--|--|--|---|
| <p>SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE</p> <p>Die Acker- und zum geringen Teil Grünlandflächen sind in ihrem ökologischen Wert als gering bis mittel zu bewerten. Kartierte Biotopkomplexe liegen nicht vor. An der Ostgrenze des Baugebietes finden sich landschaftsprägende Ufergehölze, die zusammen mit den gesamten Uferbereich in ihrem ökologischen Wert als gut zu bewerten sind.</p> | <p>Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust an Biotopen mit geringer mittlerer ökologischer Wertigkeit durch Überbauung | <p>Art der Maßnahme</p> <p>Beschreibung der Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung / Überbauung auf das unabdingbare Maß • Erhaltung wertvoller Lebensräume / Biotopstrukturen (Uferböschung mit Gehölzen) • Naturraum- und landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes in Verbindung mit der freien Landschaft (vgl. auch Schutzgut Klima / Luft, Landschaft) • Anlage der nicht überbauten Flächen als Grünfläche, die extensiv zu pflegen ist • Anpflanzung von heimischen Laubbäumen sowie von Gehölzgruppen zur inneren Durchgrünung und äußeren Einbindung | <p>Siehe auch landschaftsplanerische Voruntersuchung Gewerbe standorte Gemeinde Oberried Krupp, Losert & Partner, 12/1997)</p> <p>Die Durchführung der dargelegten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Biotopflächen und die Pflanzmaßnahmen zur inneren Durchgrünung und äußeren Eingrünung der Bebauung können als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8a angerechnet werden.</p> <p>Nach Durchführung dieser Maßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen wirken sich darüber hinaus auch positiv auf andere Schutzgüter aus.</p> |

| BESTANDSSITUATION | KONFLIKTSITUATION | LANDESPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN | BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN |
|--|---|--|--|
| <p>Die gesamte Landschaft nördlich vom Oberried, am Eingang des Zastler- und des Weilersbachtals ist wegen ihrer Kleinteiligkeit, ihrer vielfältigen und naturnahen Biotopstrukturen, ihre Lage im Übergangsbereich zu Schwarzwald von besondere Reiz und hoher Erholungseignung. Die künftige gewerbliche Bebauung greift somit ins Landschaftsbild ("intakte Kulturlandschaft") ein und mindert die Erholungseignung. Die anthropogenen Vorbelastungen des Standortes "Brühl" (Landesstraße, Sportgelände) ermöglichen eine weniger problematische Angliederung des Gewerbegebietes als in eher naturnahen Bereichen.</p> <p>Durch die Realisierung werden der Allgemeinheit Flächen entzogen, die besondere Bedeutung für die Erholungseignung und das Landschaftsbild haben.</p> | <p>Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust an Freiflächen im innerörtlichen Bereich • Verlust an Erholungseignung (optische Beeinträchtigung durch Baukörper, Straßen etc.) • Eingriff in das Bild einer intakten Kulturlandschaft. | <p>Art der Maßnahme</p> <p>Beschreibung der Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dimensionierung und Gestaltung der Bebauung in Anpassung an das vorhandene Ortsbild. • Einpassung der Gebäude durch gegliederte, höhenmäßig abgestufte keineswegs riegeartige Baukörper • Eingrünung des Baugebietes nach Norden, Westen und Süden hin zur besseren Integration in das Landschaftsbild. • intensive Bepflanzung innerhalb des Baugebietes sowohl entlang der Erschließungsstraßen als auch auf den einzelnen privaten Gewerbegrundstücken. • Begrünung der Fassaden bzw. Dach | <p>Siehe auch landschaftsplanerische Voruntersuchung Gewerbe standorte Gemeinde Oberried Krupp, Losert & Partner, 12/1997)</p> <p>Durch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Bebauung werden die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitestgehend ausgeglichen.</p> <p>Darüber hinaus wirken sie sich positiv auf andere Schutzgüter aus und können als Ausgleichsmaßnahme nach § 8a BNatSchG angerechnet werden.</p> |
| <p>SCHUTZGUT LANDSCHAFT (ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, LANDSCHAFTSBEZOGENE ERHOLUNG)</p> | | | |
| | <p>M</p> | <p>M</p> | |
| | <p>M/A</p> | <p>M/A</p> | |
| | <p>M</p> | <p>M</p> | |
| | <p>MA</p> | <p>MA</p> | |

4.2 Zielsetzung

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende Zielsetzungen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum zu mindern:

- Ausbildung eines Grünstreifens entlang der Landesstraße mit einer dichten Gehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern
- Befflanzung des südlichen Gewerbegebietesrandes im Bereich des Überschwemmungsgebietes
- Ausweisung eines Gewässerschutzstreifens entlang des Osterbaches mit ergänzender Bepflanzung
- Intensive Bepflanzung innerhalb des Baugebietes, sowohl entlang der Erschließungsstraßen als auch auf den einzelnen Gewerbegrundstücken, soweit sie nicht für bauliche Anlagen genutzt werden.
- Stellplatzbegrünung
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen (z. B. Fassaden-Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Minimierung der Flächenversiegelung, teilweise, großflächige Versickerung des Regenwasser in den Grünflächen, Verzicht auf grelle und reflektierende Materialien, Maßstäblichkeit der Baukörper, Verzicht auf riegelartige Bebauungen zur besseren Durchlüftung des Baugebietes etc.).

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der Umfang erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist abhängig von

- der Flächengröße der beanspruchten Biotope,
- dem überbauten Flächenanteil, ausgedrückt durch die GRZ,
- den ökologischen Wert der beanspruchten Biotope, der durch Wertstufen von 0 - 7 ausgedrückt wird.

Die Bewertung der verschiedenen Flächen orientiert sich an den Wertestufungen nach einem Schema in Anlehnung an Kaule, 1991. Den Wertstufen wurden verschiedene Biotope zugeordnet.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in acht Wertestufen (vgl. Tab. 1), die mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert werden. Dabei haben Flächen mit der Wertestufe 7 die höchste Bedeutung im Natur- und Landschaftshaushalt und Flächen mit der Wertestufe 0 sind weitgehend ohne Bedeutung (z.B. versiegelte Flächen).

Tab.: Schema zur Bewertung der Schutzgüter, Arten und Biotope bzw. Wasser
(in Anlehnung an KAULE 1991)

| Wertstufe | Biotope | Kriterien zur Lebensraumbewertung |
|--|--|--|
| 7 sehr gut/gut | - Naturschutzgebiet/Naturdenkmal/Lebensraum mit landes- oder bundesweit gefährdeten Arten | |
| 6 noch gut (lokale Bedeutung) | - Biotope, die nach § 24a NatSchG besonders geschützt sind - Lebensraum mit typischen, landesweit rückläufigen Arten | Kleinere Ausgleichsflächen zwischen Nutzflächen und bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturlächen nicht mehr vorkommen. |
| 5 weitgehend verarmt (artenschutz-relevant) | - Streuobstbestände mit ungedüngten und 1- bis 2-schürig gemähten Wiesenflächen - extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland - Brachflächen ohne/mit wenigen Magerkeits-Zeigern - bachbegleitende Erlen- oder Weiden-gehölze - Fließgewässer mittlerer Wasserqualität mit begleitenden Staudensäumen oder Röhricht - artenreiche, ältere Brachflächen mit Gehölzaufwuchs - Gehölzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen | Nutzflächen, in denen nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen. |
| 4 verarmt (stark verarmt) | - extensiv genutzte Weideflächen - Streuobstwiese mit intensiver Pflege - extensiv genutztes Grünland - artenarme Brachflächen ohne/mit wenigen Neophyten - brachliegende Ackerflächen - Kleingärten mit alten Obstbäumen und Grünland - Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen/Stauden - Fließgewässer mittlerer Wasserqualität mit regelmäßig gemähten Grasböschungen - Einzelbäume - alte Bausubstanz mit altem Baumbestand | Nutzflächen mit Arten, die überall vorkommen (Allerweltsarten) oder Nutzflächen mit unterdurchschnittlich wenig typischen Arten. |
| 3 stark verarmt (belastend) | - intensiv genutzte Weideflächen - intensiv genutztes, artenarmes Grünland - Brachflächen mit dominierenden, ausbreitungsschwachen Neophyten - Gärten, Kleingärten mit vorwiegendem Gemüseanbau oder Blumenbeeten (Garten der Baugebiete) - unbefestigte, z.T. grasbewachsene Wege - Bankett, Verkehrsgrün - naturnahe Erholungsflächen | Nutzflächen, die nur von wenigen Allerweltsarten (Ubiquisten) nutzbar sind; benachbarte Flächen werden durch Störungen oder Emissionen belastet. Es tritt eine deutliche Trennwirkung auf. |
| 2 extrem verarmt (stark belastend) | - Brachflächen mit dominierenden, ausbreitungsschwachen Neophyten - Gartenbaufläche - Obstplantage - intensiv gepflegte Rasenflächen - Sport-/ Spiel-/ Erholungsflächen (naturfern) - Ackerflächen | Benachbarte Flächen werden durch Störungen oder Emissionen stark belastet. Es tritt eine hohe Trennwirkung für benachbarte Flächen auf. |
| 2,5 extrem bis stark verarmt (stark belastend bis belastend) | - intensiv genutztes Grünland - 5 bis 5malige Mahd und mehrmalige intensive Düngung pro Jahr (Überdüngung) | |
| 1 weitgehend unbelebt (sehr stark belastend) | - nicht versiegelte Lagerflächen - Kies-/ Schotterwege / wassergebundene Decken - Rasenpflaster / Schotterrasen | Benachbarte Flächen werden sehr stark beeinträchtigt. |

| Wertstufe | Biotop | Kriterien zur Lebensraumbewertung |
|---|--|-----------------------------------|
| 0 unbelebt (sehr stark belastend) | <ul style="list-style-type: none">- versiegelte Flächen - Bebauung (Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation)- verrohrter Bach | |

Innerhalb der Bewertungsbereiche wurden von Kaule für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- **Vielfalt** an Pflanzen und Tierarten, die Anzahl der Biozönosen, die Siedlungsdichte der Tierarten und die strukturelle Vielfalt;
- **Seltenheit** als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlichen Entwicklung einer Erscheinungsform (insbes. Rote Listen-Arten, Biotop, Landschaftsausschnitt);
- **Natürlichkeit** für den Grad der Beeinflussung einer Landschaft durch den Menschen;
- **Gefährdung** als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm;
- **Unersetzbarkeit** (Reproduzierbarkeit) entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder, Moore;
- **Vollkommenheit** als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite;
- **Repräsentanz** für das Vorkommen von charakteristischen Arten und Biotopen in einer bestimmten Ausprägung im Vergleich zu einem größeren Gebiet;
- **Strukturell-visuelle Vielfalt** für die optimale Landschaftsraumentwicklung.

Durch den Bewertungsrahmen können über die Differenz vor und nach der Bebauung Angaben über Art und Umfang von erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 8a-c BNatSchG gemacht werden.

| | | Bestand | | | Planung | | | Diffe- renz |
|------------|--|--------------------------------|------------|----------------------|-------------------|------------|----------------------|-----------------|
| | | qm | Wert *1 | Ge- samt- wert | qm | Wert *1 | Ge- samt- wert | Wert *1 |
| 1. | Gebäude | | | | | | | |
| 1.1 | GE 1 und 2 GRZ 0,6 | -- | -- | -- | 14.634 | 0 | 0 | ± 0 |
| 2. | Verkehrsflächen | | | | | | | |
| 2.1 | Asphalt | -- | -- | -- | 4.980 | 0 | 0 | ± 0 |
| 3. | Landwirtschaftliche Nutzfläche | | | | | | | |
| 3.1 | Grünland | 820 | 3 | 2.460 | -- | -- | -- | - 2.460 |
| 3.2 | Ackerland | 33.800 | 2 | 67.600 | -- | -- | -- | - 67.600 |
| 4.0 | Grün- und Biotopflächen | | | | | | | |
| 4.1 | private Grünfläche | -- | -- | -- | 9.756 | 3 | 29.268 | + 29.268 |
| 4.2* | Ufergehölz/ Böschungsbereich extensives Grünland | 360 | 5 | 1.800 | 1.950 | 5 | 9.800 | + 8.000 |
| 4.3 | Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen | -- | -- | -- | 4.300 | 5 | 21.500 | + 21.500 |
| 4.4 | vorhandene Obst- bäume Stck. à 50 m ² | 13 St (650 m ²) | 4 | 2.600 | -- | -- | -- | - 2.600 |
| 4.5 | neue Bäume Stck. à 20 m ² | -- | -- | -- | 50 St. (1.000) | 4 | 4.000 | + 4.000 |
| | Gesamtfläche | 35.630 | -- | 74.460 | 35.630 | -- | 64.568 | - 9.892* |
| | Prozent | Bestand | % | 100 | Planung | % | 86,72 | - 13,28 |

*1 Wertstufen in Anlehnung an Kaule 1991

(s. auch Tabelle !)

*2 Theoretischer Ausgleichswert.

*3 Die negative Bilanzierung von 9.892 Werteinheiten kann durch die Extensivierung eines 9.9892 m² großen Grünlands oder z.B. die Umwandlung einer ca. 5.000 m² großen Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland (zweimalige Mahd, keine Düngung) erfolgen.

4.4 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7) BauGB, ergänzt um die in § 8a Abs. 1 BnatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot § 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht § 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brühl" erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe können in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes sowie §1a Baugesetzbuch in Ansatz gebracht werden:

Folgende Vermeidungsmaßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet vermeiden oder minimieren, werden durchgeführt:

- Minimierung negativer klimatischer Effekte durch eine Ein- und Durchgrünung;
- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens;
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten und;
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß;
- Gestaltung der unbebauten Flächen als Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Planungsgebiet durchgeführt:

- Anlage von Gehölzpflanzungen an den Baugebietsgrenzen im Norden, Westen und Süden mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Lebens- und Rückzugsraum für Tierarten, zur optischen Einbindung in die Landschaft und als Sichtschutz. Die dafür bereitgestellten Flächen betragen 4.300 qm;
- Pflanzung von 26 Bäumen innerhalb der Privatgrundstücke als innere Durchgrünung;
- Pflanzung von 24 Bäumen im Straßenbereich als innere Durchgrünung;
- Anlage des 10 m breiten Gewässerschutzstreifen als extensiv bewirtschaftetes Grünland, Ergänzung des vorhandenen Ufergehölze mit Gehölzgruppen
- Durchführung einer langfristigen Pflege (Biotopmanagement)

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff in Natur und Landschaft rein rechnerisch nicht ausgleichen. Die Baumaßnahmen führen zu einem Ausgleichsdefizit von 9.892 Punktwerten.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Zur Kompensation innerhalb des Gewerbegebietes "Brühl" nicht ausgleichbarer Eingriffe verpflichtet sich die Gemeinde, Maßnahmen zur Aufwertung und zur Förderung der Biotopvernetzung im Bereich "Hintertal" sowie im Ortsteil "Vörlinsbach" durchzuführen

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen (s. auch Skizzen):

Maßnahme A

- Extensivierung des vorhandenen intensiv genutzten Grünlandes durch extensive Pflege/Nutzung mit maximal 2-schüriger Mahd pro Jahr (Ende Juni/September), Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung. Partielle Bepflanzung des Bachufers mit standortgerechten Arten.
Langfristiges Ziel: Entwicklung zur Streuwiese (ca. 5.000 m²)

Maßnahme B

- Partielle Bepflanzung des westlichen Uferbereiches mit standortgerechten Ufergehölzen. Entfernen der vorkommenden Koniferen. Noch mit Gehölzen angepflanzte Uferbereiche folgen freie Uferbereiche, deren zum Teil bisher gemähten Wiesenböschungen sich zu bachbegleitenden Staudensäumen umstellen werden. Extensivierung des darüberhinaus vorhandenen Grünlandes (Maßnahmen: siehe auch Maßnahme A).

Maßnahme C

- Ein extensiv genutzter Weidebereich am Winterberg wird durch die reichliche, durch Lücken aufgelockerte Anpflanzung von Wildkirschen, Wildäpfeln etc. aufgewertet. Ein ca. 8 m breiter Bereich (4 m beidseits der Baumreihe) ist als Grünland extensiv zu pflegen/nutzen mit max. 2maliger Mahd pro Jahr, Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung.
- Gewährleistung einer langfristigen Pflege (Biotopmanagement) für alle drei Bereiche

Alle Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten und der Unteren Naturschutzbehörde zu planen und durchzuführen. Hinsichtlich der Durchführung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird ein Vertrag zwischen der Gemeinde Oberried und der Unteren Naturschutzbehörde geschlossen.

Das rechnerische Defizit, das sich durch die Bilanzierung innerhalb des Baugebietes ergibt, wird durch die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes vollständig ausgeglichen. Siehe folgende Tabelle:

Gemeinde Oberried
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühl"
Ausgleich gemäß § 8a BnatSchG/§ 9 Abs. 1a BauGB

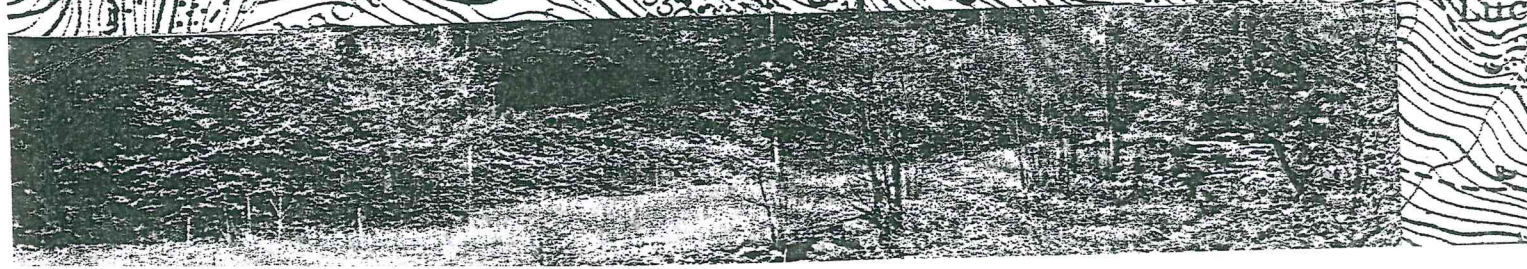
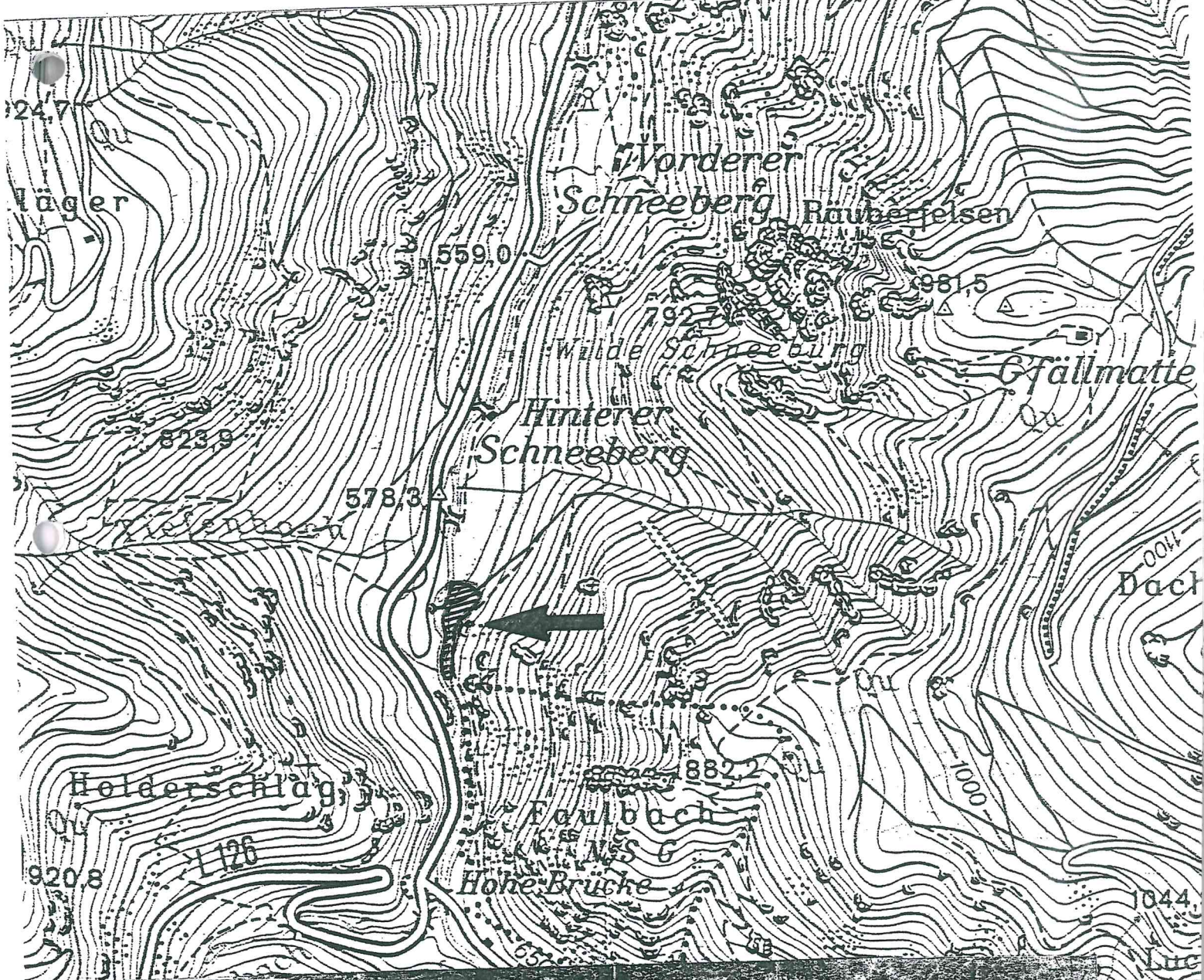
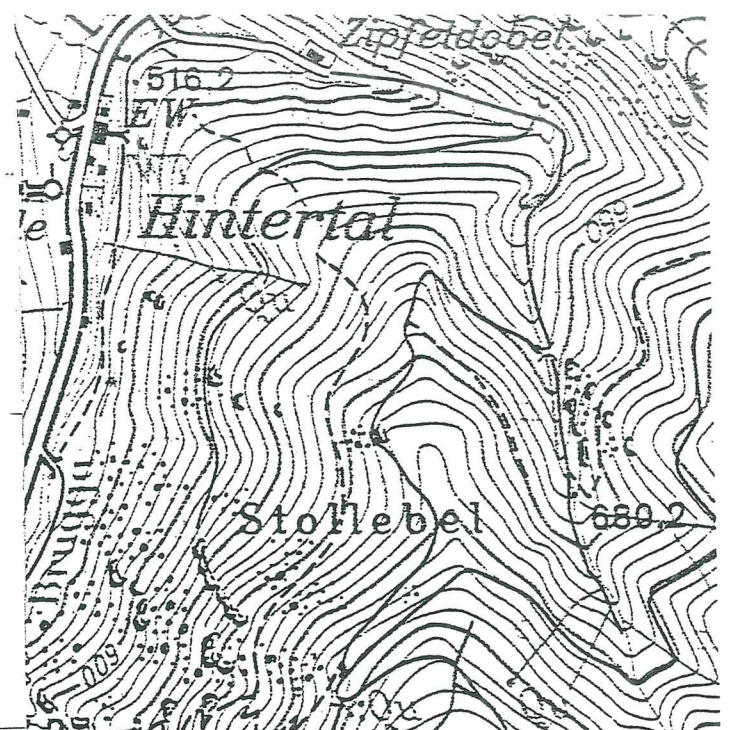
Maßnahme A

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG

"Feuchtwiese"
ca. 5.000 qm Fläche

(Wertstufe 4 → Wertstufe 5, Extensivierung):

Die Maßnahmen sind noch mit dem Naturschutzbeauftragten
und der Naturschutzbehörde zu diskutieren und abzustimmen



... Gemeinde Oberried
Bauplan "Gewerbegebiet Brühl"
Ausgleich gemäß § 8a BnatSchG/§ 9 Abs. 1a BauGB

Maßnahme B

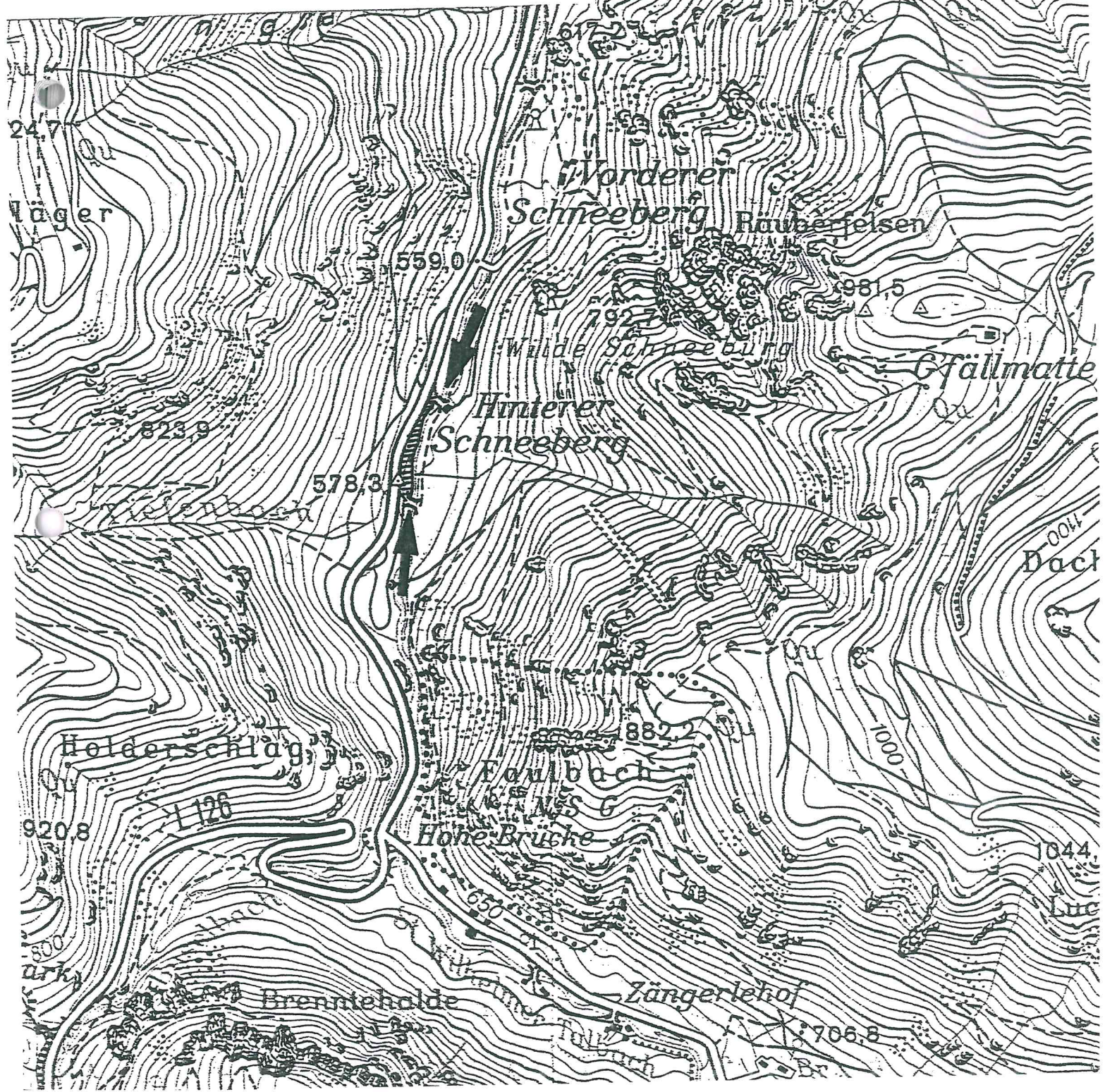
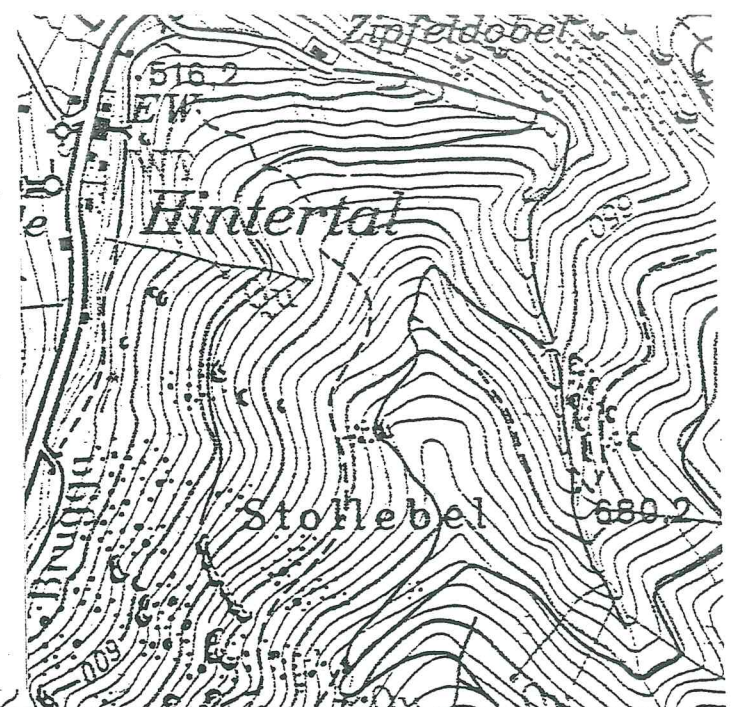
PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG

"Uferbepflanzung"

4.000 qm Fläche
(ca. 170 m x 6 m)

(Wertstufe 4 → Wertstufe 5):

Die Maßnahmen sind noch mit dem Naturschutzbeauftragten
und der Naturschutzbehörde zu diskutieren und abzustimmen



Gemeinde Oberried

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühl"

Ausgleich gemäß § 8a BnatSchG/§ 9 Abs. 1a BauGB

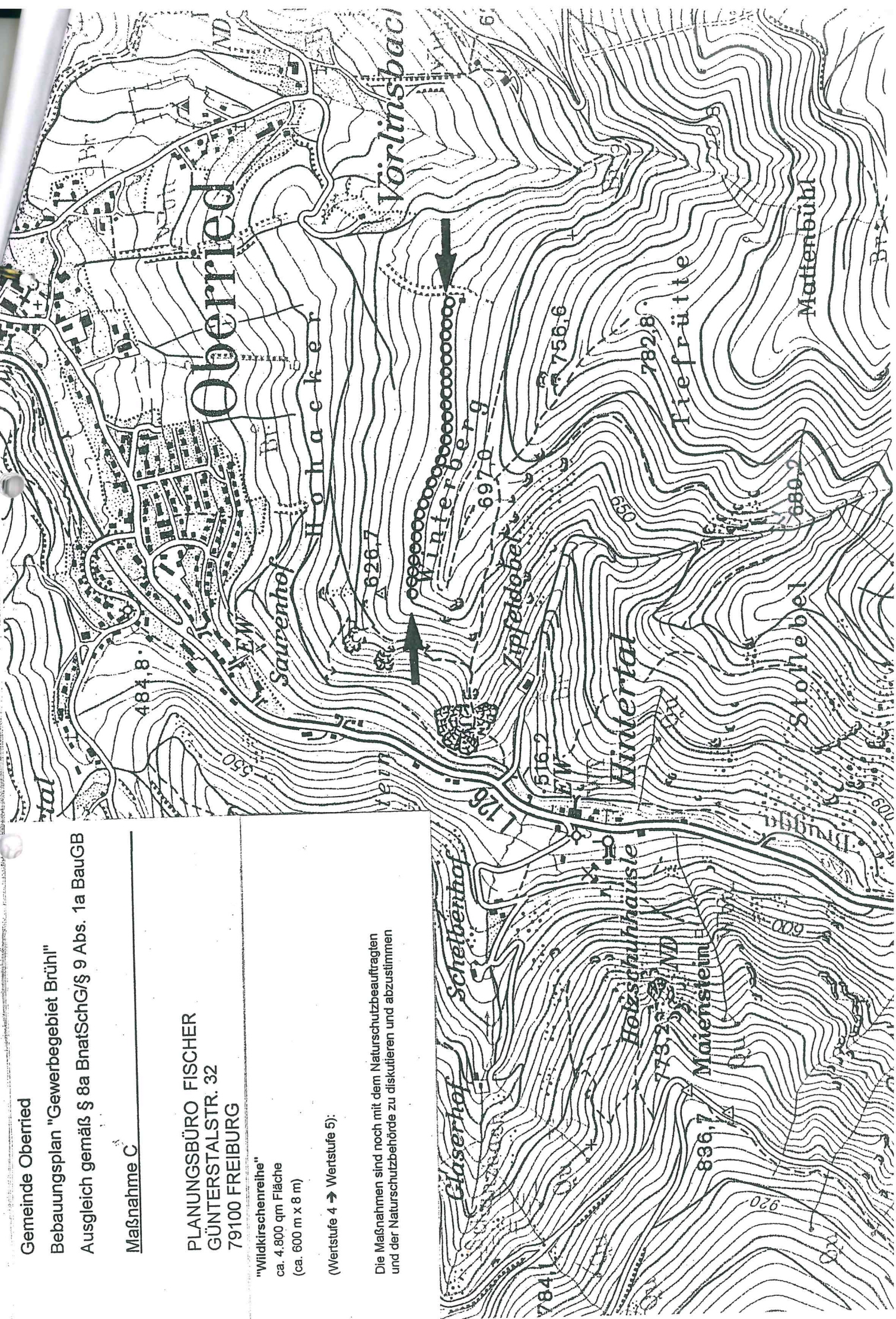
Maßnahme C

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG

"Wildkirschenreihe"
ca. 4.800 qm Fläche
(ca. 600 m x 8 m)

(Wertstufe 4 → Wertstufe 5):

Die Maßnahmen sind noch mit dem Naturschutzbeauftragten
und der Naturschutzbehörde zu diskutieren und abzustimmen



| | | Bestand | | | Planung | | | Differenz |
|--------------|--|---------|------------|-----------------|---------|------------|-----------------|------------|
| | | qm | Wert *1 | Gesamt- wert | qm | Wert *1 | Gesamt- wert | Wert *1 |
| 1 | intensiv genutztes Grünland (Maßnahme A) | 5.000 | 3 | 15.000 | -- | -- | -- | - 15.000 |
| 2 | Extensiv genutztes Grünland (Maßnahme A) | -- | -- | -- | 5.000 | 4 | 20.000 | + 20.000 |
| 3 | Fließgewässer mittlerer Wasserqualität mit teilweise gemähten Grasböschungen und partiellem Koniferenbestand (Maßnahme B) | 1.000 | 4 | 4.000 | -- | -- | -- | - 4.000 |
| 4 | Fließgewässer mittlerer Wasserqualität mit standortgerechten, bachbegleitenden Ufergehölzen (Weiden, Erlen) und Staudensaum (Maßnahme B) | -- | -- | -- | 1.000 | 5 | 5.000 | + 5.000 |
| 5 | Extensiv genutzt Weidefläche (Maßnahme C) | 4.800 | 4 | 19.200 | -- | -- | -- | - 19.200 |
| 6 | Extensiv genutzt Wiesenfläche mit Wildobstbestand (Maßnahme C) | -- | -- | -- | 4.800 | 5 | 24.000 | + 24.000 |
| Gesamtfläche | | 10.800 | | 38.200 | 10.800 | | 49.000 | + 10.800 |
| Prozent | | | | 100 % | | | 128,3 % | 28,3 % |

Dem positiven Differenzwert von 10.800 Einheiten steht dem negativen Bilanzwert von 9.892 Einheiten gegenüber. Das Defizit ist ausgeglichen. Die positive Differenz von 908 Werteinheiten kann dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung der Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist. Die Eingriffsfolgen können damit inner- und außerhalb des Bebauungsplanes in einem vollständigen Umfang als kompensiert angenommen werden.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Planungsgebiet erfolgt im Anschluss an die vorhandene Leitung im Nordosten des Planungsgebietes (Bereich Sportplatz).

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Oberried.

Die westlich entlang des Osterbaches verlaufende Leitung der Gemeinde Kirchzarten befindet sich teilweise in der öffentlichen Grünfläche, teilweise wird sie über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, das im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes entsprechend eingetragen ist.

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes Ebnet. Die entsprechenden Verbote bzw. Schutzbestimmungen sind entsprechend zu beachten.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über einen zu verlegenden Kanal mit Anschluß an die Weilersbachstraße (nördlich des Sportplatzes).

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband "Breisgauer Bucht" mit Sitz in Freiburg.

Das Oberflächenwasser wird in ein semi-zentral angeordnetes Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Planungsgebietes geleitet. Das Wasser kann somit zwischengepuffert an den Vorfluter (Graben entlang der Straße L 126) abgegeben werden.

5.3 Energieversorgung

Zuständig ist die Freiburger Energie- und Wasserversorgung FEW.

Die im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes vorhandene Trafostation (bzw. Schalthaus) dient der Versorgung des Gebietes und ist in der Planfassung entsprechend eingezeichnet.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes ist nicht vorhanden und derzeit nicht vorgesehen.

6.0 Flächenbilanz

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Gesamtfläche | 3,60 ha = 100,0 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,55 ha = 15,3 % |
| Öffentliche Grünfläche | 0,43 ha = 11,9 % |
| Öffentliche Grünfl./Gewässerrand | 0,20 ha = 5,6 % |
| Nettobaufläche | 2,42 ha = 67,2 % |

7.0 Kostenschätzung


| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Straßenbau (einschl. Zufahrt) | ca. DM 1.050.000 |
| Kanalisation (Trennsystem) | ca. DM 470.000 |
| Kanalisation (außerhalb Gebiet) | ca. DM 120.000 |
| Wasserversorgung | ca. DM 170.000 |
| Beleuchtung | ca. DM 30.000 |
| Begrünung | ca. DM 290.000 |
| Nebenkosten | ca. <u>DM 250.000</u> |
| Gesamt | ca. DM 2.380.000 |

Freiburg, den 28.01.2000
geändert 23.05.2000
19.09.2000

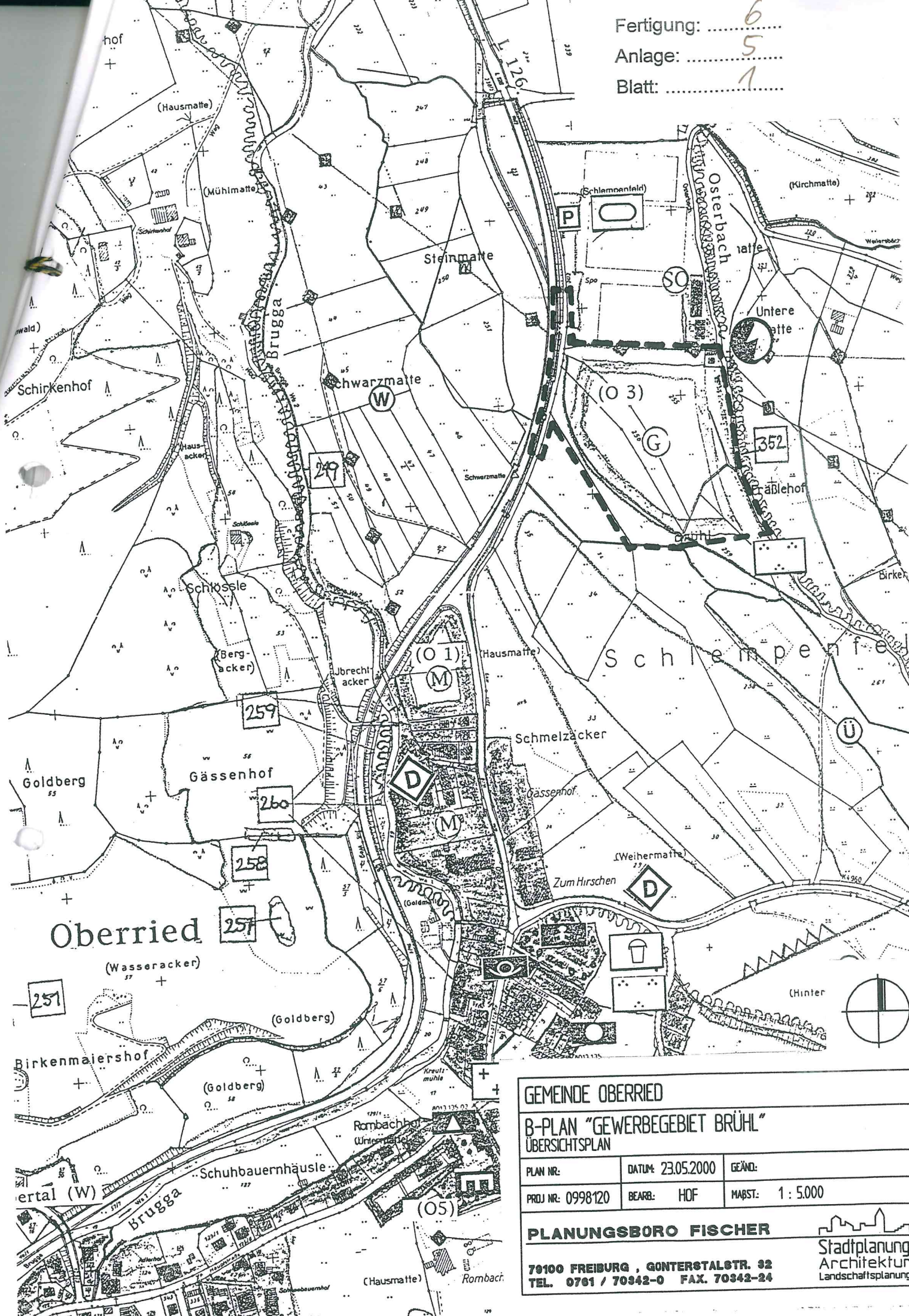
25. Sep. 2000
Oberried, den


PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG

.....
Planer


.....
Winterhalter, Bürgermeister

Fertigung: 6
 Anlage: 5
 Blatt: 1



| | | |
|------------------------------------|-------------------|---|
| GEMEINDE OBERRIED | | |
| B-PLAN "GEWERBEGBIET BRÜHL" | | |
| ÜBERSICHTSPLAN | | |
| PLAN NR: | DATUM: 23.05.2000 | GEÄND: |
| PROJ NR: 0998120 | BEARB: HOF | MAßST: 1: 5.000 |
| PLANUNGSBÜRO FISCHER | | |
| 70100 FREIBURG, GONTERSTALSTR. 32 | | |
| TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24 | | |
| | |  Stadtplanung Architektur Landschaftsplanung |

Bebauungsplan „Brühl“ Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Oberried vom 19. September 2000 überein.

Oberried, den 25. September 2000

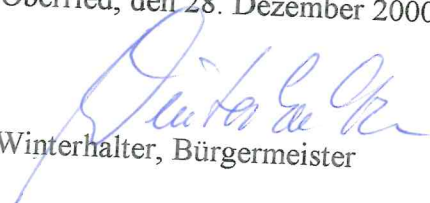

Winterhalter, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Vorstehende Satzung wurde gemäss der Satzung der Gemeinde Oberried über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 15. Oktober 1974 durch Hinweis im Amtsblatt vom 14. Dezember 2000 und Anschlag an der Verkündungstafel in der Zeit vom 18. Dezember 2000 bis einschliesslich 28. Dezember 2000 öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung ist damit am 28. Dezember 2000 in Kraft getreten.

Oberried, den 28. Dezember 2000


Winterhalter, Bürgermeister