

Gemeinde Gutach i.Br.  
Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Stollen II“

Begründung Teil I

Stand: 21.04.2009

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

## Inhalt

1	ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG .....	3
2	PLANUNGSZIELE .....	3
3	LAGE DES PLANGEBIETS .....	4
4	VERFAHREN - .....	4
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
6	ERSCHLIESSUNG .....	5
7	INHALTE DER PLANUNG .....	5
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
7.2.1	Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl .....	6
7.2.2	Geschosszahl/Höhe baulicher Anlagen .....	6
7.3	Bauweise .....	6
7.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	7
7.5	Führung von Versorgungsleitungen .....	7
7.6	Aufschütten und Abgrabungen .....	7
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	8
8.1	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser .....	8
8.2	Gestaltung der Dächer und Fassaden .....	8
8.3	Werbeanlagen .....	8
8.4	Einfriedigungen und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	8
9	GEOTECHNISCHER BERICHT ZUR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER .....	8
10	ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION .....	9
10.1.1	Öffentliche Flächen .....	9
10.1.2	Private Baulandflächen .....	9
11	GEWÄSSERSCHUTZ .....	10
12	HOCHWASSERSCHUTZ .....	10
13	GRUNDWASSERSCHUTZ .....	10
14	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ .....	11
15	LÄRMSCHUTZ .....	12
16	VERSORGUNGSLEITUNGEN .....	13
16.1	20-KV-Freileitung .....	13
16.2	Wasserleitung/Leistungsrecht .....	14
17	FORSCHUNGSZENTRUM VOLK AG .....	14
18	UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNG .....	14
18.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung .....	14
18.2	Scopingverfahren .....	15
19	BODENORDNUNG .....	15
20	KOSTEN (BRUTTO) .....	15
21	FLÄCHENBILANZIERUNG .....	16

## **1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG**

Der Bebauungsplan „Stollen“ wurde am 25.01.1994 als Satzung beschlossen und trat am 30.03.1994 in Kraft. Dieser Plan wurde in einer ersten Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Diese Änderung erlangte am 21.04.1999 Rechtskraft.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans war, insbesondere Gewerbeflächen für ortsansässige Firmen von Gutach i.Br. und Bleibach zu schaffen.

Dieser Bereich bildet den 1. Abschnitt einer Gesamtentwicklung und ist inzwischen fast vollständig bebaut.

Die Gemeinde Gutach i.Br. beabsichtigt nun, aufgrund weiterer Nachfragen nach Gewerbegrundstücken und eines dringenden Erweiterungswunsches eines bereits ansässigen Betriebes, den 2. Abschnitt zu realisieren.

Dieser Abschnitt wurde nach heutigen Erkenntnissen, insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, nochmals neu überplant und bildet nun mit dem 1. Abschnitt ein schlüssiges Gesamtkonzept für eine Gewerbeansiedlung in diesem Bereich von Gutach i.Br.

Insgesamt sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stollen II“ (2.Abschnitt) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten attraktives Gewerbegebiet zu entwickeln.

Einbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stollen II“ wird das Grundstück Flst. Nr. 573 des bereits bestehenden Betriebs, sowie weitere nördlich daran anschließende Grundstücksbereiche. Grund hierfür ist die Anpassung an die notwendigen betrieblichen Erweiterungsabsichten. Einbezogen wird auch ein Teilbereich des Straßengrundstücks „Elzacher Straße“ (Flst. Nr. 18/5), da hier ebenfalls eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand bzw. Planung (Geh- und Radweg) erfolgt.

## **2 PLANUNGSZIELE**

Mit der Planung werden insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen insbesondere für ortsansässige Betriebe und damit auch von Arbeitsplätzen
- angemessene Verdichtung des Siedlungsbereichs unter der Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Bestimmung zulässiger Nutzungen mit dem Ziel, Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen
- Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und das Ortsbild sowie
- Schaffung eines angemessenen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft

### **3 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet liegt nördlich von Gutach i.Br. bzw. südwestlich von Bleibach und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch freie Landschaft mit Acker- und Wiesenflächen
- im Westen durch die Elz
- im Süden durch bereits bestehende Gewerbebebauung Plangebiet „Stollen“
- im Osten durch die Bundesstraße B 294

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### **4 VERFAHREN -**

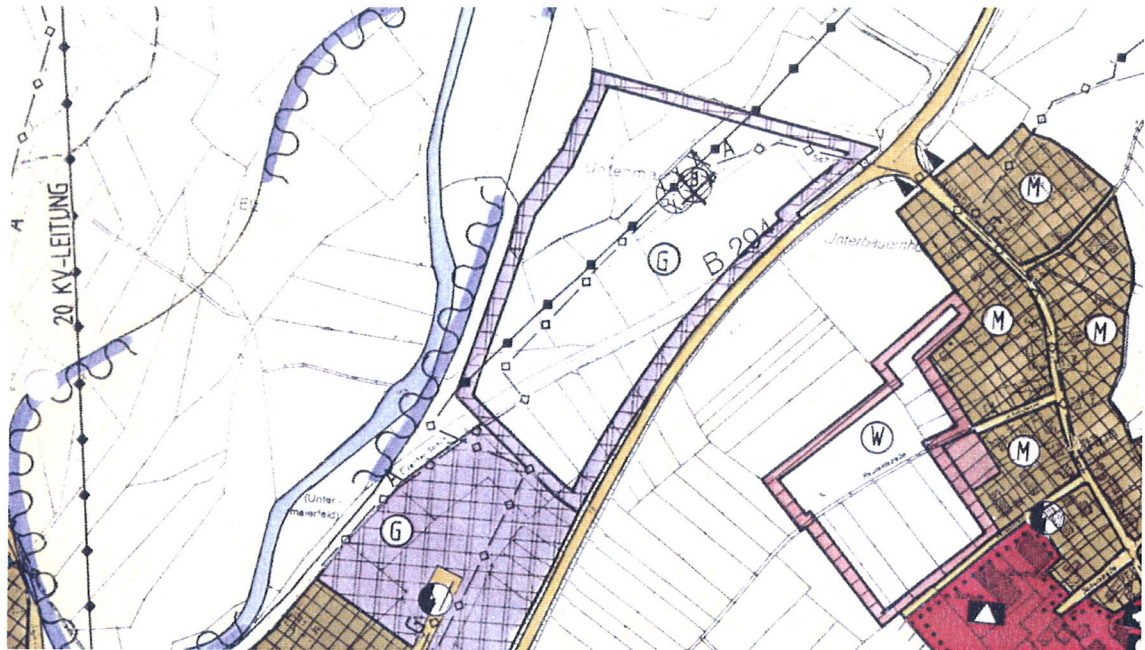
- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 18.03.2008                 | Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“ |
| 03.04.2008 –<br>05.05.2008 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“  |
| 17.06.2008                 | Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage  |
| 03.07.2008 –<br>04.08.2008 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange                                       |
| 18.11.2008                 | Behandlung der eingegangenen Anregung aus der Offenlage und Beschluss der erneuten Offenlage  |
| 04.12.2008–<br>07.01.2009  | Erneute Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange                               |
| 21.04.2009                 | Entscheidung über die in der erneuten Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss  |

### **5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldkirch mit den Gemeinden Simonswald und Gutach i.Br. ist das Plangebiet als Gewerbefläche (G) dargestellt.

Somit das geplante Gewerbegebiet aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplan i.S.v. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### Flächennutzungsplanausschnitt M 1:5.000



## 6 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung erfolgt in Verlängerung der bereits bestehenden Straße „Am Stollen“ als Stickerschließung mit einem entsprechenden Wendepplatz für LKW's. In Zukunft ist geplant, diese Straße weiter im Nordosten an die L 294 anzubinden.

Am Ende dieses Wendepplatzes ist ein Fuß- und Radweg geplant, der eine Verbindung von der Elzacher Straße im Südwesten zum bestehenden landwirtschaftlichen Weg an der L 294 im Nordosten herstellt. Zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen an der Elz wird der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut, so dass dieser auch für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden kann.

## 7 INHALTE DER PLANUNG

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Beabsichtigt ist den Erweiterungsbereich entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) auszuweisen. Miteinbezogen in den Geltungsbereich wird dabei das bestehende Betriebsgebäude Grundstück Flst. Nr. 573.

Tankstellen werden im Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen, da der Bereich vorrangig für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen soll und insbesondere von Tankstellen erhebliche Emissionen ausgehen können, die an dieser Stelle nicht gewünscht sind.

Vergnügungsstätten sollen aus folgenden städtebaulichen Gründen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:

- Sicherung der Gewerbeflächen für den dringenden Bedarf ortsansässiger Betriebe oder Betriebe aus der näheren Umgebung
- Vermeidung negativer sozialer Folgewirkungen sowie

- Vermeidung zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs mit den damit verbundenen Problemen

Aufgrund der Lage zu den Kernorten von Gutach i.Br. und Bleibach, sowie der guten Erreichbarkeit des Gewerbegebietes werden Festsetzungen zum Schutz dieser Kernortbereiche und der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Daher soll im gesamten Gebietsbereich kein eigenständiger Einzelhandel entstehen. Andererseits sollte den angesiedelten Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten werden, ihre Waren an Ort und Stelle zu verkaufen. Daher sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit, muss Einzelhandel dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde insbesondere unter der Berücksichtigung folgender Aspekte festgesetzt:

- Dimensionen und Charakter der angrenzenden Bebauung bzw. Festsetzungen im Plangebiet „Stollen“
- der Möglichkeit zur Einbindung in die landschaftliche Umgebung auch unter Berücksichtigung des „Elztäler Fallwindes“
- des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- und des städtebaulichen Ziels einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücke

Dementsprechend wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 und eine Geschossflächenzahl von max. 1,6 festgesetzt.

### **7.2.2 Geschosszahl/Höhe baulicher Anlagen**

Im Gewerbegebiet wird bei maximal zwei Vollgeschossen (II) eine Traufhöhe von 10 m und eine Firsthöhe von 16 m festgesetzt. Diese Höhen entsprechen in etwa den Höhen der geplanten Bebauung und werden an diesem Standort noch als angemessen betrachtet.

Die maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen wie Silos etc. wird auf 10 m beschränkt und entspricht somit der zulässigen Traufhöhe von Hauptgebäuden. Ausnahmsweise sind diese Anlagen auch bis zur maximalen Gebäudehöhe von 16 m zulässig, wenn zwingende, betriebsbedingte Gründe dies erfordern.

Um die Sonnenenergiegewinnung zu fördern, dürfen Solaranlagen und betriebsbedingte Anlagen wie Lüftungsschächte die Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten.

Mit den festgesetzten Höhenbeschränkungen soll neben der Einbindung in die ländliche Umgebung auch die Durchlüftung durch den Elztäler Fallwind nicht zu sehr eingeschränkt werden.

## **7.3 Bauweise**

Aus gleichen Gründen und unter Berücksichtigung typischer Bauformen im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der Gebäude nur ausnahmsweise

eine Länge über 50 m aufweisen dürfen. Dabei ist grundsätzlich die Einhaltung der Grenzabstände nach LBO zu berücksichtigen.

#### **7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Aufgrund der großzügig dimensionierten Baufenster dürfen Nebengebäude und Garagen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Stellplätze sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig, da sie baulich nicht in Erscheinung treten.

#### **7.5 Führung von Versorgungsleitungen**

Die Gemeinde Gutach i.Br. strebt aus städtebaulichen Gründen in sämtlichen neuen Baugebieten eine unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen an, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Gemeinde verkennt zwar nicht, dass eine unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen für die zuständigen Versorgungsträger mit Mehrkosten verbunden ist. Zugleich berücksichtigt die Gemeinde aber die in § 68 Abs. 3 TKG zum Ausdruck kommende Wertung, wonach die unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen dem zuständigen Versorgungsträger in Neubaugebieten in der Regel zumutbar ist. Dies gilt nach dem Wortlaut von § 68 Abs. 3 TKG unterschiedslos für sämtliche Neubaugebiete. Unter Bezugnahme auf diese Wertung will die Gemeinde auch im Bebauungsplangebiet „Stollen II“ eine städtebaulich attraktive Gestaltung erreichen.

Die Gemeinde verkennt außerdem nicht, dass der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB es auf den ersten Blick nur erlaubt, die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen festzusetzen. Eine Festsetzung der exakten Lage der Leitungstrassen ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Zwar sind die Versorgungsträger nicht Eigentümer sämtlicher für die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen in Betracht kommender Trassen. Neue Versorgungsanlagen und -leitungen werden jedoch üblicherweise unter den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Hierfür bestehen außerdem gesetzliche Nutzungsrechte der Versorgungsträger (z.B. § 68 Abs. 1 TKG).

#### **7.6 Aufschütten und Abgrabungen**

Da das Gelände im Wesentlichen eben verläuft und um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden, wird festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,5 m über der Oberkante der vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsstraße erreichen dürfen.

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser wird auf die Entwässerungskonzeption in Ziffer 10 dieser Begründung verwiesen.

### **8.2 Gestaltung der Dächer und Fassaden**

Für die gestalterischen Festsetzungen sind die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand, sowie der angestrebte Charakter eines baulich qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes maßgebend. Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein störendes Erscheinungsbild verhindert und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Aus diesen Gründen sind Dächer in einer roten bis braunen bzw. grauen bis schwarzen Farbe auszuführen. Die Hauptdächer sind dabei mit einer Dachneigung von 7° bis 30° zu erstellen. Ausnahmsweise sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 7° zulässig, wenn diese begrünt werden. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen. Dächer können grundsätzlich auch bis zu einer Dachneigung von 20° begrünt werden.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien als Dacheindeckung sind ausgeschlossen.

### **8.3 Werbeanlagen**

Die Werbeanlagen werden auf die jeweilige Traufhöhe begrenzt. Weiterhin werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen soll ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ verhindert werden. Andererseits soll den Gewerbetreibenden eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Werbeanlagen geboten werden.

### **8.4 Einfriedigungen und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzungen zu Einfriedigungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke dienen einer harmonischen Gestaltung des Gewerbegebietes.

## **9 GEOTECHNISCHER BERICHT ZUR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Von der Ingenieurgruppe Geotechnik wurde im Oktober 2008 ein geotechnischer Bericht hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet „Stollen II“ erstellt. Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass die im Plangebiet angetroffenen Untergrund- und Grundverhältnisse vom Grundsatz her für eine technische Versickerung geeignet sind. Die Versickerungsanlagen müssen jedoch hydraulisch wirksam und mechanisch filterfest an die ausreichend wasserdurchlässigen „sauberen“ Schwarzwaldkiese angeschlossen werden. Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen zum Schutz des Grundwassers ausreichend angeordnet werden, weshalb zum Teil Geländeauffüllungen erforderlich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass bei konkreten



Versickerungsmaßnahmen die Annahmen bezüglich der Durchlässigkeit des Baugrunds, die auf stichprobenhaft ausgeführten Untersuchungen beruhen, durch zusätzliche Erkundungen und Beurteilungen, z.B. Versickerungsversuche zu überprüfen sind. Der geotechnische Bericht wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

## **10 ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION**

### **10.1.1 Öffentliche Flächen**

Die Entwässerung ist im modifizierten Trennsystem geplant. Schmutzwasser wird dem Verbandskanal des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht zugeführt und in der Verbandskläranlage in Forchheim abwassertechnisch behandelt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße mit Parkflächen und Gehwegen soll dezentral über Straßenwasserfilter versickert werden.

Die Straßenfilter erhalten einen Notüberlauf für Regenereignisse der Jährlichkeit größer  $n=1$  in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

### **10.1.2 Private Baulandflächen**

Das geplante Baugebiet zwischen B 294 und Elz wird durch die geplante Erschließungsstraße in zwei Teilflächen getrennt. Parallel zur Erschließungsstraße verläuft ein Triebwerkskanal der Wasserkraft Volk AG, DN 2000. Bedingt durch die Tiefenlage des Triebwerkskanals ist die Ableitung von Niederschlagswässern in die Elz durch das Teilgebiet zwischen geplanter Erschließungsstraße und B 294 nicht möglich. Die Entwässerungskonzeption der Gewerbeflächen ist daher wie folgt vorgesehen:

#### **Gewerbeflächen zwischen Erschließungsstraßen und Elz bzw. Aulebach**

Auf diesen Flächen, ca. 1,5 ha, ist die Niederschlagswasserbeseitigung durch dezentrale Versickerung auf den Grundstücken, mit Notüberlauf in die Elz bzw. Aulebach oder durch ortsnahe Einleitung in die Elz geplant.

#### **Gewerbeflächen zwischen Erschließungsstraße und B294**

In diesem Teilgebiet, mit einer Größe von ca. 1,75 ha, ist die Niederschlagswasserbeseitigung durch dezentrale Versickerung auf den Grundstücken geplant.

Für das anfallende Niederschlagswasser sind Notüberläufe bzw. ortsnahe Einleitungen bedingt durch den vorhandenen Triebwerkskanal nicht möglich.

Da die privaten Sickeranlagen keinen Überlauf zum öffentlichen System erhalten, müssen hier Überflutungssicherheiten für die Bemessungshäufigkeit  $n=0,033$  [1/a] nachgewiesen werden.

## 11 GEWÄSSERSCHUTZ

Das geplante Gewerbegebiet wird im Nordwesten teilweise vom Aulebach (Gewässer 2. Ordnung) tangiert. Im Rahmen der Neuordnung ist vorgesehen, diesen in Richtung Osten, entlang des geplanten Fuß- und Radweges zu verlegen und wieder an das bestehende Grabensystem weiter im Südwesten, mit Zufluss in die Elz, anzubinden.

In diesem Abschnitt soll der Gewässerlauf in mäandrierender Form naturnah ausgebaut und entsprechend gestaltet, sowie mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Weiden, Erle, Esche) bepflanzt werden.

Durch diese Verlegung wird das natürliche Abflussverhalten nicht beeinträchtigt und die bestehende Länge beibehalten.

Grundsätzlich dürfen im Gewässerrandstreifen entlang der Elz und des Aulebaches keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind die in § 68 b (4) Wassergesetz Baden-Württemberg aufgeführten Nutzungen wie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung) unzulässig.

Gemäß § 68 b (3) WG sind im Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

## 12 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Elz. Damit ist der Hochwasserschutz betroffen.

Zu diesem Thema wurden vorab vom Büro Himmelsbach in Müllheim eine hydraulische Berechnung bezüglich des 100-jährigen Hochwasserereignisses durchgeführt. Grundlage hierfür waren Daten einer durchgeführten Laserbefliegung, die vom Land Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt wurden. Ergänzt wurden diese Daten durch eine örtliche Vermessung an der Elz und entsprechende Pegelmessungen (Pegel Gutach i.Br.). Ergebnis dieser Berechnung ist, dass das Plangebiet in einem Teilbereich durch die HQ 100 Linie tangiert wird (siehe Planzeichnung).

Da die Geländehöhe im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges nur unwesentlich verändert wird, kann der Volumenverlust vernachlässigt werden, so dass diesbezüglich kein Ausgleich an Retentionsraum notwendig wird.

## 13 GRUNDWASSERSCHUTZ

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets „Stollen“ wurde vom Büro Wibel und Leinenkugel im Jahr 1992 eine Untersuchung zum Grundwasserstand durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass der Grundwasserspiegel zwischen 1,70 im nördlichen und 2,70 m im südlichen Bereich des Plangebiets unter natürlichem Gelände lag.

Auf Grundlage dieser Untersuchung und ergänzenden Berechnungen, wird zum Schutz des Grundwassers die zulässige, maximale Gründungstiefe (mittlerer Grundwasserhöchststand, Unterkante Bodenplatte) westlich der Erschließungsstraße auf 291,50 m ü.NN und östlich der Erschließungsstraße auf 292,50 m ü.NN festgesetzt. Bis mindestens zum Grundwasserhöchststand sind die Untergeschosse gem. DIN 1045 als wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können in begründeten Fällen tiefer gegründet werden, wenn die Schädlosigkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

#### **14 ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ**

Vom Büro Hannemann in Waldkirch wurde im Oktober 2008 eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Emmendingen abgestimmt wurde. Es sollte hierbei die Frage geklärt werden, ob der historische Bergbau im Plangebiet zu Belastungen geführt hat und wie der mögliche Aushub verwertet werden kann.

##### **Verwertung von Aushub innerhalb des Plangebietes**

Die Prüfwerte für das Grundwasser der BbodSchV bei relativ geringen Schadstoffgesamtgehalten, bei Arsen, Blei und Zink überschritten werden. Trotz dieser Überschreitungen wurden jedoch bislang keine Beeinträchtigungen des Grundwassers festgestellt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei entsprechender Verwertung / Verbleib der Böden kein zusätzlicher Austrag ins Grundwasser erfolgt.

Nach den Bodenanalysen werden die Prüfwerte u.a. für Gewerbe- und Wohngebiete eingehalten. Der Aushub ist innerhalb des Baugebietes frei verwendbar.

##### **Verwertung von Aushub außerhalb des Plangebietes**

###### Oberboden

Im Oberboden werden die 70% Vorsorgewerte der BbodSchV für Blei, Chrom, Cadmium überschritten. Der Boden ist daher für eine Verwertung auf Flächen mit Nahrungspflanzenanbau nicht geeignet. Eine Verwendung auf Grünlandstandorten ist nur bei vorbelasteten Böden (oder zur Abdeckung einer Ablagerung) möglich, wenn dadurch keine Verschlechterung der Böden am Auftragsort entsteht. Hierzu sind Bodenanalysen am Auftragungsort oder entsprechende Nachweise erforderlich. Die Prüfwerte der BbodSchV, Anhang 2 der im Eluat löslichen Arsen-, Blei- und Zinkgehalte für das Grundwasser werden überschritten. Als eine Ursache werden die geringen pH-Werte (4,6 bis 6) gesehen, die durch Maßnahmen wie Kalkung und Zufuhr von basischen und organischen Massen anzuheben sind. Unter Anwendung der Maßnahmen und aufgrund des geringen Schadstoffpotentials wird der Eintrag in das Grundwasser mengenmäßig für nicht erheblich gehalten. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Böden mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

###### Unterboden

Der Unterboden hält die 70% Vorsorgewerte für eine landwirtschaftliche Verwertung nicht ein. Nach der VwV (verunreinigter Boden) ist der Aushub nach Z 1.2 zu bewerten und entsprechend der dort genannten Einbaukriterien zu verwerten. Die im Eluat löslichen Bleigehalte der Böden überschreiten den Prüfwert für Grundwasser der

BbodSchV, Anhang 2. Aufgrund des geringen Schadstoffpotentials, der Verwertung im Baugebiet und der Versiegelung, sowie der Verwertungsvorgaben durch die Zuordnungsstufe Z 1.1, wird der Eintrag in das Grundwasser für mengenmäßig nicht erheblich gehalten.

Die Gutachterliche Stellungnahme vom 28.10.2008 und das Schreiben vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Emmendingen vom 31.10.2008 werden als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

## 15 LÄRMSCHUTZ

Zum Thema Lärmschutz wurde vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH im Oktober 2008 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für den zweiten Bauabschnitt wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Basis der Nutzung des ersten Bauabschnitts geschätzt.

Die Lärmsituation im Wohnbereich des Plangebiets wird durch den Straßenverkehrslärm geprägt. Das betrifft zum einen den Verkehr im Gewerbegebiet und zum anderen den Verkehr auf den umliegenden Straßen. Östlich ist dies die B 294 und südlich die L 173 (Bleibacher Straße), sowie die Rampe zur B 294.

Die Untersuchung umfasst den Bestand mit der aktuellen Verkehrssituation, den Prognose Nullfall ohne Berücksichtigung der Erweiterung des Gewerbegebietes und den Prognosefall, der die erwartete Verkehrssituation nach Abschluss der Baumaßnahme im Plangebiet beschreibt.

Die Emissionspegel der lärmrelevanten Straßen im Umfeld des Plangebiets wurden anhand der Verkehrsbelastungen, LKW-Anteile und zulässigen Höchstgeschwindigkeiten am Tag (6-22 Uhr) und Nacht 22 bis 6 Uhr getrennt ermittelt. Als Datenbasis wurden dafür die Werte der Straßenverkehrszählung 2005, Daten einer Verkehrsuntersuchung der Gemeinde und die Ergebnisse einer Befragung der im Gewerbe- und Mischgebiet ansässigen Unternehmen verwendet.

Bereits mit den aktuellen Verkehrsbelastungen zeigt sich an einigen Gebäuden im untersuchten Mischgebiet eine hohe Lärmbelastung. An Gebäudeseiten, die nicht oder nur zum Teil von der B 294 oder L 173 abgeschirmt sind, liegen die Werte teilweise deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005.

Die Beurteilungspegel des Prognose Nullfalls 2020 dienen als Ausgangspunkt zur Veränderung der Lärmsituation durch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Stollen“. Die Differenzierung zur Berechnung mit den aktuellen Verkehrsbelastungen sind gering und liegen zwischen 0 und 1,5 dB(A).

Für die Prognose des Bezugsjahres 2020 wurden die Daten der Befragung auf die bereits bebauten Flächen bezogen und auf die Flächen der Erweiterung des Gewerbegebietes hochgerechnet. Daraus ergab sich eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens (1.480 statt 740 Kfz/24h) auf der Erschließungsstraße Am Stollen. Dieser Verkehr wurde zudem auf das umliegende relevante Straßennetz umgelegt.

Am stärksten steigen die Immissionspegel erwartungsgemäß an den Aufpunkten, die direkt zur Straße Am Stollen und zur Simonswälderstraße ausgerichtet sind. Die maximale Pegeldifferenz ist an Aufpunkt 22 mit einer Steigung um 2,5 dB(A) am Tag und 1,6 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen. Pegelerhöhungen von über 2 dB(A) ergeben sich ansonsten nur an den Aufpunkten 1 und 2, die direkt östlich der

Simonswälderstraße liegen. Dort entstehen Steigerungen zum Prognosenullfall zwischen 1,9 und 2,1 dB(A) am Tag, sowie 1,1 und 1,3 dB(A) in der Nacht.

Vergleicht man diese Werte mit den Lärmpegelfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Stollen“ vom 17.12.1993 (Satzung), so müssen diese im Mischgebiet, Bereich nordwestlich Abzweig Simonswälderstraße (Flst. Nrn. 569/1, 569/5, 570/2 und 570/3) von bisher LPB III auf LPB IV erhöht werden. Eine entsprechende Änderung dieses Bebauungsplanes wird zu gegebener Zeit durchgeführt.

Des Weiteren wurden auf der Basis der Emissionspegel des Prognosefalls die Lärmpegelbereiche für das Erweiterungsgebiet flächenhaft bestimmt und in Isophonenplänen dargestellt.

Für Gewerbegebiete gelten dabei die Orientierungswerte von 65 dB (A) am Tage und 50 dB (A) in der Nacht.

Da die Werte überschritten werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Nach der DIN 4109 wird zwischen verschiedenen Lärmpegelbereichen unterschieden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dbA)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71-75	45	40

Aufgrund der errechneten Lärmwerte ist die Bebauung Lärmpegelbereichen zwischen I und V zuzuordnen. Für die Bereiche müssen die entsprechenden Luftschalldämmwerte, unterschieden nach Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen oder ähnlichem berücksichtigt werden. Die Lärmpegelbereiche sind entsprechend den Isophonenplänen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

## 16 VERSORGUNGSLEITUNGEN

### 16.1 20-KV-Freileitung

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich durch eine 20-KV Freileitung tangiert (siehe Planzeichnung). Aufgrund der geplanten Gewerbebebauung in diesem Bereich ist vorgesehen, diese entsprechend zu verlegen.

## **16.2 Wasserleitung/Leitungsrecht**

Eine bereits seit Jahren im Plangebiet ansässige Firma betreibt ein innovatives Forschungszentrum für Wasserkraft. Zum Betrieb der Turbinen wurde ein unterirdischer Wasserkanal mit einem Durchmesser von 2,0 m zu dieser Firma verlegt, der das Plangebiet im Nordwesten durchläuft (siehe Planzeichnung). Nach erfolgten Untersuchungen kann dieser Kanal jedoch nicht verlegt werden. Zur Sicherung dieses Kanales wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein entsprechendes Leitungsrecht aufgenommen.

## **17 FORSCHUNGSZENTRUM VOLK AG**

Im Jahr 2006 war die Wasserkraft Volk AG bestrebt, ein Forschungszentrum in Richtung Elz zu realisieren. Damit verbunden war ein „Überspringen“ des bestehenden landwirtschaftlichen Weges, der zugleich als Fuß- und Radweg dient. Zu diesem Vorhaben wurden mehrere Gespräche zwischen Gemeinde und Landratsamt geführt. Das Vorhaben war auch Gesprächsgegenstand beim Besuch der Baden-Württembergischen Umweltministerin im September 2006 und dem Bundesumweltminister im Juli 2008. Am 12.10.2006 wurde unter Teilnahme des Landrates, Bürgermeisters, der Unternehmensleitung Volk AG und dem Landratsamt in einem weiteren Gespräch die mit dem Bauvorhaben verbundenen Schwierigkeiten und notwendigen weiteren Schritte erörtert. Da seither keine konkreten Planungsabsichten seitens der Firma Volk AG mehr geäußert wurden, besteht im derzeitigen Planungsverfahren keine Notwendigkeit entsprechende Flächen planungsrechtlich zu sichern.

## **18 UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNG**

### **18.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Der Umweltbericht wird den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. In einer „zusammenfassenden Erklärung“ nach § 10 (4) BauGB wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Nach § 4c BauGB ist eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt durchzuführen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung ist das **Scoping** nach § 2 BauGB. Dabei legt die Gemeinde unter Beteiligung der Behörden Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung fest.

Der Grünordnungsplan mit dem Grünordnungskonzept und der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach § 1a (3) BauGB wird sinnvollerweise in den Umweltbericht integriert.

## **18.2 Scopingverfahren**

Nach § 2 (4) BauGB wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung das sog. Scoping durchgeführt und festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat. Hierzu wurden die Behörden aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben sowie Informationen, die für die Umweltprüfung zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

## **19 BODENORDNUNG**

Zur Realisierung des Vorhabens werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

## **20 KOSTEN (BRUTTO)**

Die Erschließungskosten betragen überschlägig:

Straßenbau	602.000,00 €
Radweg	78.100,00 €
Straßenbeleuchtung	46.410,00 €
Wasserversorgung	84.000,00 €
Kanalisation Regenwasser	106.000,00 €
Abwasserentsorgung, Kanalisation	209.000,00 €
Druckentwässerung, Eulenwaldweg 1	48.000,00 €
Bachumverlegung	36.890,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.210.400,00 €</b>

## 21 FLÄCHENBILANZIERUNG

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 5,67 ha</b>
davon:	
Gewerbegebiet GE	ca. 3,85 ha
Fläche für Versorgung (Elektrizität)	ca. 0,03 ha
Private Grünflächen	ca. 0,16 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,90 ha
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Parken und Wege	ca. 0,73 m <sup>2</sup>

Gemeinde Gutach i.Br.

**21. April 2009**



Bürgermeister  
Urban Singler

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0 / Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Planverfasser