

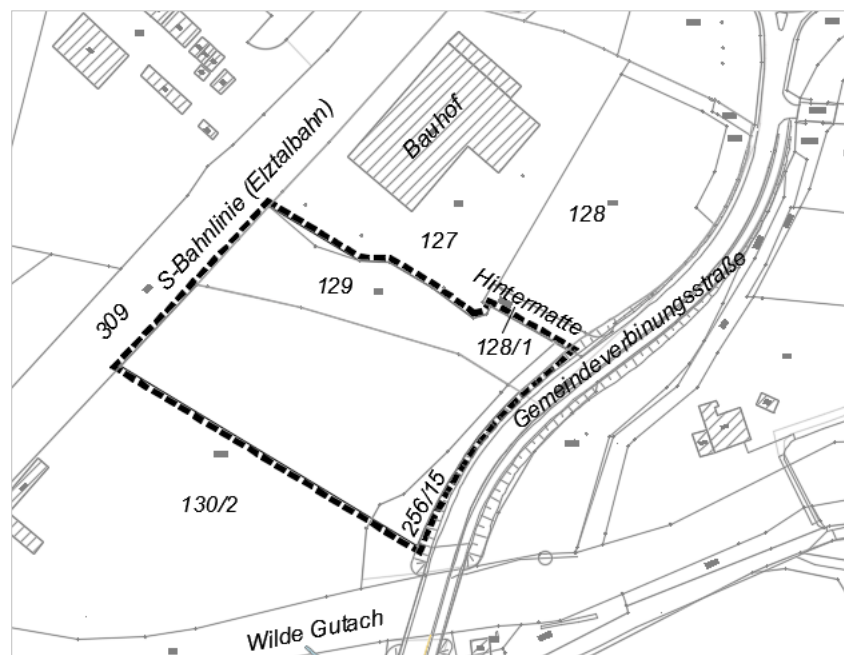


# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Umweltbericht  
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 28.04.2020

Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **SATZUNGEN**

### **der Gemeinde Breisgau i.Br. über**

- a) den Bebauungsplan „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. hat am 28.04.2020

- a) den Bebauungsplan „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 28.04.2020).

## § 2

### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:1.000 in der Fassung vom 28.04.2020
  - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 28.04.2020
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2020
  - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 28.04.2020
3. Beigefügt ist die
  - a) gemeinsame Begründung - Städtebau in der Fassung vom 28.04.2020
  - b) gemeinsame Begründung - Umweltbericht in der Fassung vom 30.03.2020
  - d) Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 28.04.2020

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Gutach i.Br., den 28.04.2020

Der Bürgermeister  
Urban Singler

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Rettungsdienst“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Rettungsdienst“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die

- der Feuerwehr dienen. Zulässig sind Feuerwehrgerätehaus einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungsräume, Technikräume und Sanitäreinrichtungen sowie Übungs- und Stellplatzflächen und die sonstigen, erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.
- dem Rettungsdienst dienen. Zulässig sind Betriebsgebäude für den Rettungsdienst sowie die dieser Nutzung zugeordneten Nebenräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen.

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

1.3.1 In der Gemeinbedarfsfläche ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,5 m festgesetzt.

1.3.2 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

1.3.3 Die minimale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) wird auf 294,60 mÜNN festgesetzt.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 1.3.4 Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.3.5 In der Gemeinbedarfsfläche sind auf einer Fläche von 5 % der überbaubaren Fläche technisch bedingte Sonderbauten wie der Feuerwehr- / Treppenturm bis zu einer Höhe von max. 13,5 m zulässig. Der untere Bezugspunkt ist die EFH.
- 1.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 (1) BauNVO)**
- Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Es gilt die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**
- 1.6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in der Gemeinbedarfsfläche nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
- 1.6.2 Offene Stellplätze (Kfz und Fahrräder) sind in der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig. Sie müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m einhalten.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Zum Schutz des Grundwassers sind die in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile wie Kellergeschosse und Tiefgaragen nicht zulässig. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreitet.
- 1.7.2 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.
- 1.7.3 Fahrspuren entlang von Stellplätzen und Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte abgestellt werden, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Es ist durch geeignete Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.
- 1.7.4 Kupfer-, zink- oder bleigedackte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.7.5 Außenbeleuchtungsanlagen sind nur mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zulässig. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtenden Flächen er-

folgt. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen und Bahnanlagen) nicht gefährdet.

- 1.7.6 Während der Dauer der Bauarbeiten ist das Baufeld konsequent auf nistende Vögel hin zu überwachen, da diese die temporären Strukturen des Bauplatzes sowie der Baustelleneinrichtungen als Brutplatz nutzen können.

## **1.8 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- 1.8.1 Auf der im Plan mit F 1 gekennzeichneten Fläche sind zur Ortsrandeingrünung im Süden mind. 90 einheimischen Sträuchern und mind. 20 klein- bis mittelgroßen Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur Gehölze der Gehölzliste in Anhang zu verwenden.
- 1.8.2 Auf der im Plan mit F 2 gekennzeichneten Fläche sind 10 klein- bis mittelgroßen Laubbäume und 30 einheimischen Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur Gehölze der Gehölzliste in Anhang zu verwenden.
- 1.8.3 Die im Plan mit F3 gekennzeichnete Fläche (zugleich Versickerungsmulde) ist als Versickerungsfläche anzulegen (siehe Ziffer 2.6) und als zweischürige Grünfläche zu pflegen. Ansaaten müssen mit autochthonem Saatgut erfolgen.
- 1.8.4 Gemäß den im Plan eingezeichneten Pflanzgeboten für Bäume sind klein- bis mittelkronige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig.
- 1.8.5 Auf der Gemeinbedarfsfläche ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die festgesetzten Baumpflanzungen gemäß Ziffer 1.8.4 sind auf diese Festsetzung anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.8.6 Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen (siehe Anhang). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Gehölzliste Anhang zu ersetzen. Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen (ausgenommen Einfriedungen).
- 1.8.7 Bäume (Einzelepflanzgebot) sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Bäume sind in Baumquartiere (Mindestvolumen 12 m<sup>3</sup>, Mindestmaß Öffnung 8 m<sup>2</sup>, Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen. Für Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Hinweis: Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste in Anhang 6 gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Hinweis: Die Pflanzung der Gehölze ist im Zuge der Erschließung des Gebietes vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer von 0° bis 5° oder als flachgeneigte Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30° auszubilden.
- 2.1.2 Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Neigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten (siehe Ziffer 1.3.4).

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils max. 10,5 m<sup>2</sup> (Euronorm) zulässig. In der Summe dürfen sie 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.  
Hinweis: Siehe hierzu auch Ziffer 4.5.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind nur bis zu einer Größe von jeweils 6 m<sup>2</sup> zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.2.4 Fahnen sind bis zu einer Höhe von 10 m und einer Größe von jeweils 6 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.2.5 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen und Bahnanlagen) nicht gefährden.

### **2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Feste Einfriedungen wie Mauern o.ä. dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Im Bereich der Grundstücksein- und Ausfahrten ist eine ausreichende Anfahrtsicht zu gewährleisten.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 2.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten und nicht als Stellplatz, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.6.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind innerhalb des Bebauungsplangebiets geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken oder in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulde (F3) breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, sofern der Mindestabstand zum Grundwasserleiter (HHW) eingehalten wird. HHW und Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 2.6.2 Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionsmulde gesammelt und zeitverzögert gedrosselt abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen sowie der notwendige Drosselabfluss sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Die Notüberläufe von Versickerungsanlagen bzw. -mulden sind in die Wilde Gutach bzw. in den Mühlekanal (Vorflut) zu leiten.
- 2.6.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem aktuellen Arbeitsblatt zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- Hinweis: die Versickerungsmulde ist so anzulegen und zu dimensionieren, dass die Standsicherheit des Bahndamms nicht beeinträchtigt wird.
- 2.6.4 Unzulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird.



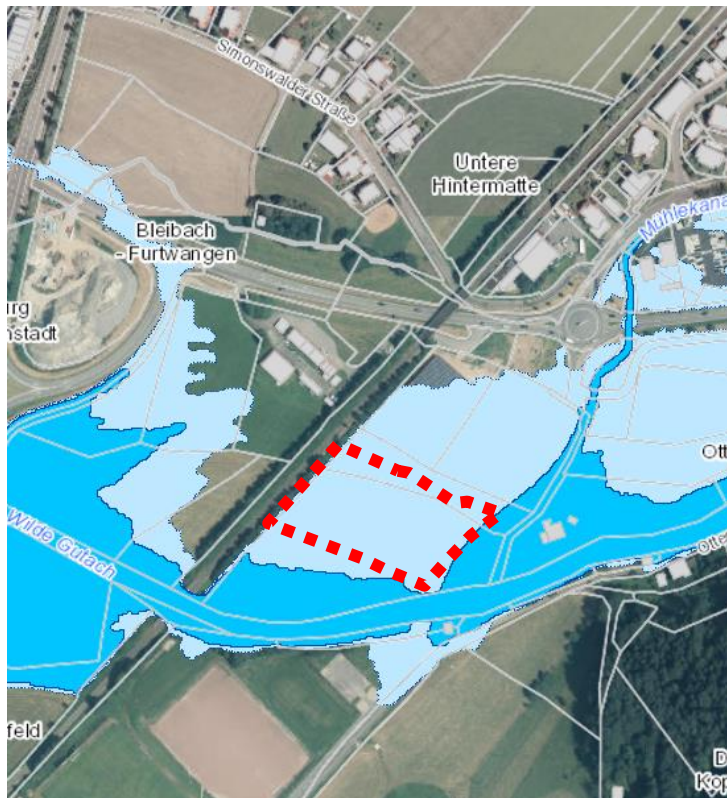
### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### 3.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b (1) WHG)

Die Planflächen werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Diese HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzanlagen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Bebauungsplangebiet liegt nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten fast vollständig im HQextrem, nach den Hochwassergefahrenkarten liegt die berechnete Wasserspiegellage im Bereich des Bebauungsplangebietes für das HQextrem bei 294,6 müNN, wobei mit einer Überflutungstiefe von bis zu 0,1 m zu rechnen ist.



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ100 (blau) und HQextrem (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten, Stand 05/2019

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **4.2 Geotechnik**

Quartäre Lockergesteine (Auensand) unbekannter Mächtigkeit bilden den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4.3 Altlasten**

Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für den Bebauungsplanbereich nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 2011).

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich jedoch innerhalb des aktuell abgegrenzten Bodenbelastungsgebiets durch den historischen Bergbau (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei (ca. 250 mg/kg Oberboden), Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen. Die geplante Nutzung ist dadurch nicht in Frage gestellt. Allerdings ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen, wenn das Bodenmaterial nicht innerhalb des Plangebietes verwertet werden kann. Vor einer ggf. erforderlichen Verwertung oder Beseitigung ist der Boden auf die o. g. Spurenmetalle zu untersuchen und abfall- und bodenschutzrechtlich zu deklarieren. Zur Klärung der Entsorgungsfrage wird gegebenenfalls die Beteiligung eines bodenschutzfachlichen Sachverständigen erforderlich. Die Untersuchungsergebnisse und die Verwertungswege sind gegenüber der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu dokumentieren und vorzulegen.

Offenkundige, bislang unbekannt Anhalts-punkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Boden-schutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

#### **4.4 Bodenschutz**

##### Allgemeine Bestimmungen

- 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.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

##### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 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.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### **4.5 Artenschutz**

4.5.1 Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Planungen zu beachten:

- Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Vögel (diese reicht von März bis Ende August), falls ein Eingriff in den Bahndamm erfolgt.
- Während der Dauer der Bauarbeiten konsequente Überwachung des Bauplatzes und der Baustelleneinrichtung hinsichtlich brütender Vögel, die diese temporären Strukturen als Brutplatz annehmen könnten.
- Es bietet sich an, den Weg entlang des Bahndammes zu erhalten und auf dem angrenzenden Wiesenstreifen geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse

entstehen zu lassen.

- Betriebsbedingte Störungen der Fledermauspopulationen durch Licht und Erschütterung sollten durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Dazu muss auf eine Außenbeleuchtung und Leuchtreklame verzichtet werden. Denkbar ist eine lichtschwache LED-Beleuchtung in Bodennähe und auf den Boden gerichtet zur dezenten Ausleuchtung der Wege und Straßen.

#### **4.6 DB Services Immobilien GmbH**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen. Der Antragsteller / Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können.

In den nächsten Jahren wird die Bahnlinie für den Betrieb der Breisgau S-Bahn elektrifiziert. In unmittelbarer Nähe der dann elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die Oberleitung hat eine Spannung von 15000 Volt und eine Frequenz von 16,67 Hertz. Ein Sicherheitsabstand von 4 m zu spannungsführenden Teilen der künftigen Oberleitung ist einzuhalten. Es besteht die Möglichkeit, dass der 4 m Bereich vergrößert wird, wenn Nachspannungen, Kettenwerke und Räden notwendig sind. Konkrete Planungen gibt es derzeit noch nicht. Der genaue Standort der einzelnen Oberleitungsanlagen ist noch nicht bekannt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Widerstände gegen den Ausbau der Bahnlinie (z.B. wg. Elektrosmog oder elektrischer Strahlung) entstehen dürfen. Änderungen des Betriebsprogramms die vermehrte Zugfahrten zur Folge haben dürfen ebenfalls kein Grund für Beschwerden sein.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes, sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

#### **4.7 Hinweise zum Schutz von Anpflanzungen bei Baumaßnahmen**

Die Vorschriften im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau; 1989) müssen beachtet werden.

Gemeinde Gutach i.Br., den 28.04.2020

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Bürgermeister  
Urban Singler

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

Gutach i.Br., den

Gutach i.Br., den

Bürgermeister  
Urban Singler

Bürgermeister  
Urban Singler

## ANHANG PFLANZENLISTE

### Heimische Laubbäume

#### Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

### Obstbäume (Hochstamm)

Malus domestica	Apfel
Malus in Sorten	Bittenfelder Bohnapfel Boskoop Brettacher Jakob Fischer Rhein. Krummstiel Rote Sternrenette spätblühender Wintertafelapfel Teuringer Rambour
Pyrus communis	Birne
Pyrus in Sorten	Gelbmöstler Grüne Jagdtbirne Oberösterr. Weinbirne Schweizer Wasserbirne Wilde Eierbirne Widling von Einsiedeln

### Heimische Straucharten

#### Kleine bis mittelgroße Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	stark giftig
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix aurita	Ohren-Weide	

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Große Sträucher

Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	giftig
Frangula alnus	Faulbaum	giftig
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	giftig
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	giftig

**Erlaubte immergrüne Gehölze im Planungsgebiet**

Hedera helix	Efeu	stark giftig
Ilex aquifolium	Stechpalme	stark giftig
Taxus baccata	Eibe	stark giftig

**Gebietsheimisches Saatgut**

Als gebietsheimisches Saatgut sollte Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Schwarzwald“ verwendet werden.

Hinweis: Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden. Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: Schwarzwald. Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgesetz (FSaatG).

## INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	3
1.3	Planungsverfahren.....	4
1.4	Vorhandene Planungen .....	5
<b>2</b>	<b>KONZEPTION DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1	Städtebau .....	7
2.2	Verkehr .....	8
2.3	Grünordnung.....	8
2.4	Lärmschutz .....	8
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Bauweise .....	10
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze .....	10
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft... 10	
3.6	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern .....	11
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>11</b>
4.1	Dächer .....	11
4.2	Werbeanlagen.....	11
4.3	Einfriedungen.....	12
4.4	Unbebaute Flächen.....	12
4.5	Niederspannungsfreileitungen.....	12
4.6	Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser .....	12
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>HOCHWASSER.....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN.....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....</b>	<b>15</b>



## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kommunalen Bauhof und Straßenmeisterei“ wurde am 15.10.2013 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ in Kraft. Durch diesen Bebauungsplan wurde der neue Standort für den Bauhof der Gemeinde sowie die Straßenmeisterei des Landkreises planungsrechtlich gesichert. Während der Bauhof schon seit Jahren in Betrieb ist, wurde die Straßenmeisterei aus verschiedenen Gründen an dem Standort nicht realisiert. Der Landkreis als Träger dieser Einrichtung favorisiert zwischenzeitlich eine andere Lösung.

Aus diesem Grund ist nun die Überlegung der Gemeinde, neben dem Bau- und Betriebshof die freiwillige Feuerwehr von Gutach i.Br. sowie das Deutsche Rote Kreuz (DRK) anzusiedeln. Um diese Nutzungen zu realisieren, müssen neben der potentiellen Baufläche im bestehenden Bebauungsplan „Kommunaler Bauhof und Straßenmeisterei“ zusätzliche Flächen südlich dieses Plangebiets in Anspruch genommen werden.

Die Gesamteinsatzwehre von Gutach i.Br. besteht heute aus drei Abteilungswehren in Gutach, Bleibach und Siegelau. Alle drei Standorte entsprechen heute nicht den geltenden Bestimmungen und Richtlinien. So gibt es beispielsweise in der Abteilung von Bleibach keine Umkleideräume, so dass sich die Kameraden und Kameradinnen gemeinsam in der Fahrzeughalle hinter den Fahrzeugen umziehen. Hier ist dementsprechend dringender Handlungsbedarf. Basierend auf einer umfangreichen Bestandsanalyse und verschiedenen Abstimmungen mit den Abteilungen, möchte die Gemeinde Gutach i.Br. nun die Abteilungen zusammenlegen und an einem geeigneten Standort konzentrieren, so dass insgesamt eine schlagkräftige Feuerwehr entsteht, die das gesamte Gemeindegebiet und darüber hinaus einen Teil des Elztals und hier vor allem die Gemeinde Simonswald im Ernstfall schnell erreichen kann. Eine Modernisierung der einzelnen heutigen Standorte wäre dagegen erheblich schwieriger zu realisieren und voraussichtlich deutlich teurer. Beispielsweise liegt die Abteilung in Gutach heute im Ortskern von Gutach in der Nähe der Kirche sowie der Schule im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gutshof“ vom 2004, umgeben von Wohn- und Mischbebauung. Aufgrund der beengten, innerörtlichen Lage, den bestehenden Nutzungskonflikten (Lärm) insbesondere nachts durch erforderliche Einsätze, sowie der unbefriedigenden Erschließungssituation ist der Standort aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr vertretbar, v.a. vor dem Hintergrund, dass die Nutzung und damit auch die Belastungen in der Umgebung bei einem Zusammenlegen der einzelnen Abteilungen maßgeblich ansteigen würde. Dementsprechend soll ein gemeinsamer Standort entstehen, so dass die Abteilungen vereint und die Schlagkraft damit verbessert werden kann, sowohl bezogen auf die Versorgung im Einsatzgebiet, als auch bezogen auf die Leistung der Wehren, die von einer Zusammenlegung stark profitieren.

Auch beim DRK gibt es dringenden Handlungsbedarf. Heute ist die Kreisrettungswache in Waldkirch angesiedelt, durch die dort anstehende Erweiterung des angeschlossenen Feuerwehrgerätehauses verliert das DRK jedoch seinen dortigen Standort, so dass ein neuer gefunden werden musste. Auch hier sollte ein möglichst zentraler, verkehrlich gut angebundener Standort gefunden werden, so dass das gesamte Versorgungsgebiet im Elztal optimal erreicht werden kann.

Ziel der Gemeinde Gutach ist es nun, einen zentralen Standort für den Katastrophenschutz zu errichten. Der gewählte Standort im Bereich des neuen Bauhofs an der Gemeindeverbindungsstraße erscheint hierfür optimal, liegt er doch zentral im Versorgungsgebiet, ist verkehrlich optimal angebunden und liegt so, dass Nutzungskonflikte

minimiert werden können. Auch kann durch die Konzentration der verschiedenen Nutzungen eine Verbesserung der Arbeit der einzelnen Akteure im Katastrophenfall erreicht werden, da Synergieeffekte und kurze Wege die Abstimmung und die Hilfe untereinander erleichtern. Auch könnte langfristig der Standort als Stützpunkt des Hochwasserschutzes im mittleren Elztal ausgebaut werden, so dass auch in diesem Katastrophenfall eine gemeinsame Koordination der verschiedenen Rettungskräfte optimal möglich wäre. Dementsprechend ist eine gemeinsame Planung und Realisierung der Vorhaben sinnvoll.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“ sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung der beiden Nutzungen geschaffen werden. Hierbei wird ein Teil des bestehenden Bebauungsplans „Kommunaler Bauhof und Straßenmeisterei“ überlagert und zusätzliche Flächen im Anschluss an dieses Gebiet miteinbezogen.

Im Einzelnen werden durch die Planung insbesondere folgende Ziele verfolgt:

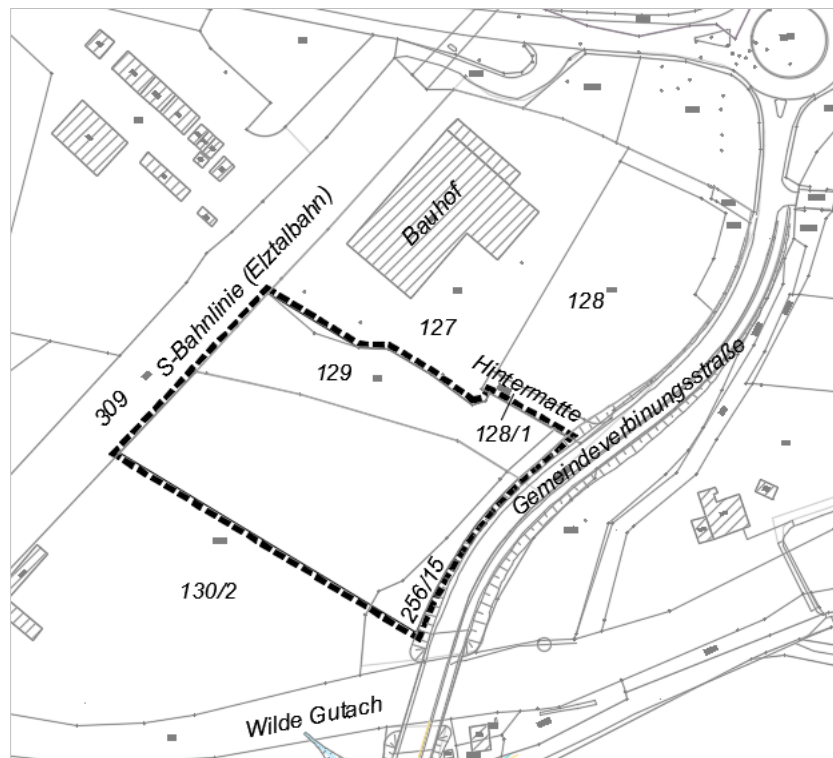
- Schaffung einer gemeinsamen Entwicklungsfläche für die Freiwillige Feuerwehr sowie das Deutsche Rote Kreuz
- Anpassung der dargestellten zulässigen Nutzung sowie der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotenziale
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets
- Berücksichtigung artenschutz- und naturschutzrechtlicher Belange

Die Gemeinde sieht durch die geplante Ansiedlung dieser Vorhaben in diesem Bereich auch die positiven Entwicklungsmöglichkeiten an den Altstandorten. Vor allem im Bereich der Feuerwehrstandorte können in zentraler Lage angemessene Nutzungen untergebracht werden, welche die Ortsteile aufwerten und stärken.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“ aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten zweistufigen Regelverfahren. Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren muss der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Siehe hierzu Ziffer 1.4.1 dieser Begründung.

## **1.2 Lage und Nutzung des Planungsgebiets**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Bleibach, jedoch noch im Ortsteil Gutach i. Br., direkt südlich angrenzend an den Bauhof mit Recyclinghof der Gemeinde. Das Plangebiet umfasst vollständig das Grundstück Flst.Nr. 129, sowie Teile der Grundstücke Flst.Nrn. 127, 130/2 und 256/15 in erforderlicher Abgrenzung. Das Plangebiet wird im Westen von der S-Bahnlinie begrenzt, im Osten von der Gemeindeverbindungsstraße und im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.



Geltungsbereich des  
Bebauungsplans (o.M.)

Das Plangebiet wird im südlichen Teilbereich derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der nördliche Teilbereich hingegen wird durch den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kommunalen Bauhof und Straßenmeisterei“ überlagert.

### 1.3 Planungsverfahren

#### 1.3.1 Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB mit einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes durchgeführt.

#### 1.3.2 Verfahrensablauf

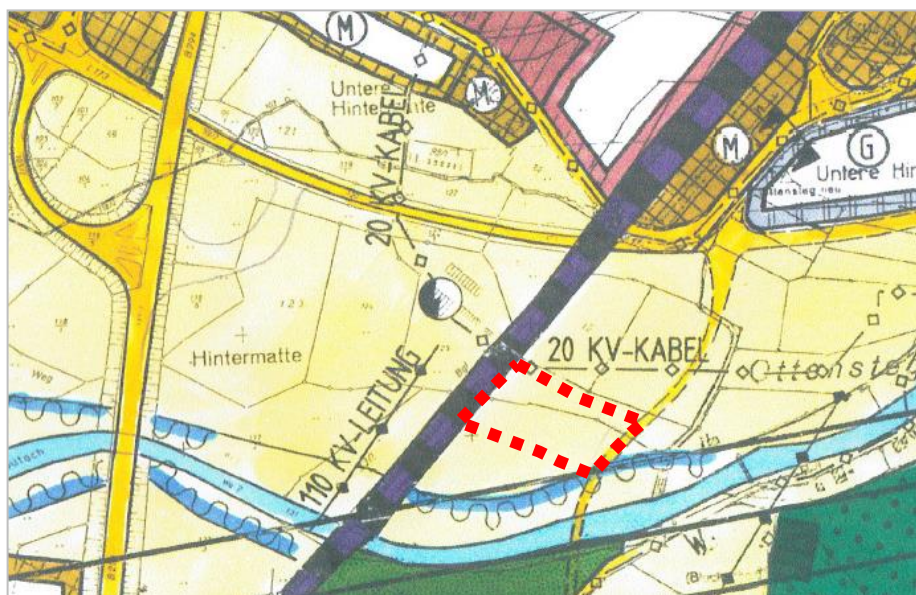
23.07.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB.
23.07.2019	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
30.08.2019 bis 01.10.2019	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom 26.08. mit Frist bis 01.10.2019	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

- 17.12.2019 Der Gemeinderat behandelt die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- 17.12.2019 Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- 17.02.2020 bis 20.03.2020 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
- Anschreiben vom 07.02. mit Frist bis 20.03.2020 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
- 28.04.2020 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 1.4 Vorhandene Planungen

### 1.4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald ist das Plangebiet unterschiedlich dargestellt.

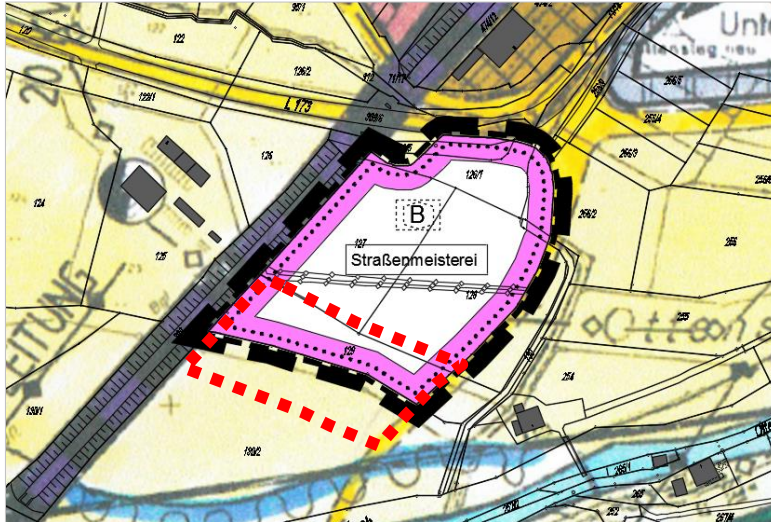


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vor der 3. punktuellen Änderung (o.M.)

Der nördliche Teilbereich wurde bereits im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans geändert und ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof und Straßenmeisterei dargestellt. Der südliche Teilbereich des Plangebiets ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen nun für den Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr



und Rettungsdienst“ vor. Damit entspricht diese Festsetzung nicht den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans.

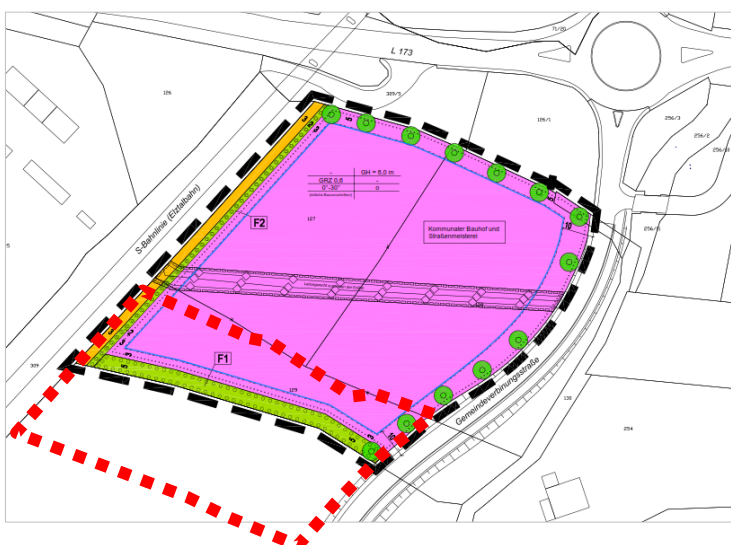


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan nach der 3. punktuellen Änderung vom 03.03.2015 (Feststellungsbeschluss, o.M.)

Parallel zum nun vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. In diesem Verfahren soll die bestehende Gemeinbedarfsfläche zum einen räumlich angepasst, zum anderen soll die Zweckbestimmung entsprechend der nun vorliegenden Planung geändert werden. Beide Verfahren werden im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt, so dass der Bebauungsplan bei Satzungsbeschluss aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

#### 1.4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kommunalen Bauhof und Straßenmeisterei“ vom 15.10.2013 (Satzungsbeschluss) teilweise überlagert.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kommunalen Bauhof und Straßenmeisterei“ vom 15.10.2013 (Satzungsbeschluss mit Darstellung des Geltungsbereichs (o.M.))

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird ergänzt, so dass die geplante ergänzende Nutzung realisiert werden kann.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Städtebau

Die Planungen sehen vor, die geplanten Nutzungen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes in einem Gebäude unterzubringen. Dieses wird im Norden den Rettungsdienst, im Süden die Feuerwehr beherbergen, verbunden durch einen gemeinsamen Treppenaufgang, der auch gleichzeitig als Feuerwehrturm für Übungen genutzt werden wird. Das geplante Gebäude soll so im Plangebiet positioniert werden, dass zum einen eine ausreichend große Fläche zwischen dem Gebäude und der Gemeindeverbindungsstraße entsteht, so dass hier die Fahrzeuge aufgestellt werden und Übungen gegebenenfalls abgehalten werden können. Zum anderen soll das Gebäude jedoch, um unnötig längere Wege zu vermeiden, direkt an der Gemeindeverbindungsstraße entstehen. Im rückwärtigen Bereich wird eine Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, so dass hier die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen untergebracht werden können.

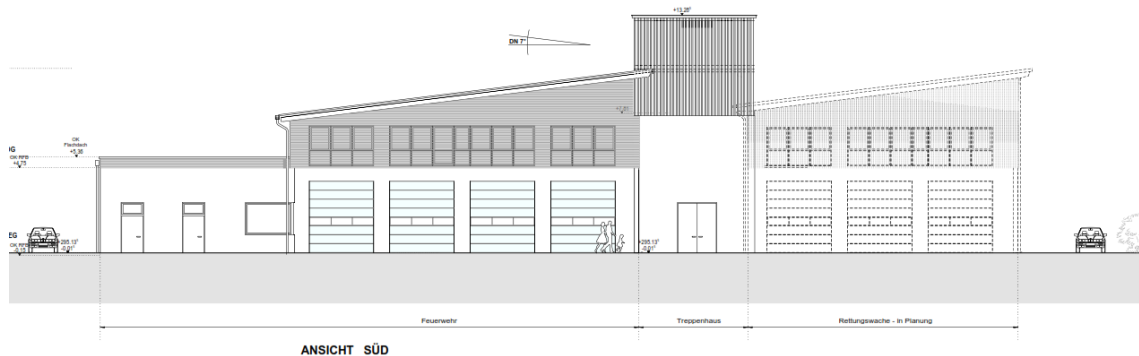


Darstellung des Bebauungsplans mit der geplanten Lage des neuen Gebäudes (o.M.)

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Nutzungsansprüchen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes. So wird die Feuerwehr eine große Fahrzeughalle für bis zu 4 Fahrzeuge erhalten und den notwendigen Nebenräumen im Erdgeschoss, sowie einen Schulungsraum im ersten Obergeschoss. Die Planungen für die Rettungswache sehen ebenfalls eine 2-geschossige Bebauung vor, so dass auch hier im Obergeschoss ein großer Raum entsprechend genutzt werden kann. Ein Treppenturm verbindendet die beiden Gebäudeteile miteinander. Dieser ist so konzipiert, dass neben der Erschließungsfunktion für die jeweiligen Obergeschosse auch als Übungsturm genutzt werden kann, so dass er über die eigentlichen Gebäude hinausragt, um die notwendige Höhe zu erreichen.

Insgesamt soll durch die nun ermöglichte Bebauung ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild, auch im Zusammenhang mit dem bereits realisierten Bauhof im Norden entstehen. Darüber hinaus wurden die Planungen jedoch auch hinsichtlich des

Klimaschutzes optimiert, so dass die Gebäude mit einem nach Süden orientierten Pultdach errichtet werden sollen, so dass die Dachflächen für die Energiegewinnung aus regenerativen Energien genutzt werden können.



Ansicht der neu geplanten Feuerwehr mit Rettungsdienst von der Gemeindeverbindungsstraße  
(Architekt Stiefvater, Stand Nov. 2018)

## 2.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Gemeindeverbindungsstraße, von der eine eigene Zufahrt errichtet wird, so dass die Rettungsfahrzeuge im Einsatzfall problemlos ausfahren können. Die Zufahrt für die Retter, die getrennt sein muss, wird über die bestehende Zufahrt für den Bauhof erfolgen, so dass die beiden Verkehre sich weder kreuzen noch gegenseitig behindern. Die Stellplätze für die Einsatzkräfte werden hinter dem neuen Feuerwehrhaus in konzentrierter Form angeordnet, so dass das Gebäude so weit an die Straße herangerückt wird, dass ein angemessen großer Hof entsteht über den die Rettungswagen ein- und ausfahren, aber auch Übungen abgehalten werden können.

## 2.3 Grünordnung

Die vorliegende Planung sieht vor, die neue Bebauung im Osten des Plangebiets anzusiedeln, während die westlichen Flächen des Plangebiets als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden. Zum einen kann hier der notwendige Ausgleich realisiert werden, zum anderen soll auf der Grünfläche auch das anfallende Niederschlagswasser versickert werden, so dass der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter minimiert werden kann. Darüber hinaus werden zur Eingrünung des Plangebiets v.a. nach Süden auch verschieden Baumpflanzungen in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, so dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.

## 2.4 Lärmschutz

Trotz der relativ abgelegenen Lage des Plangebiets zu den Ortsteilen Bleibach und Gutach werden durch die Erweiterung des Bauhofs um den neuen Standort der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sowohl den Betrieb der Anlagen als auch durch den Zu- und Abfahrtsverkehr Emissionen generiert. Um abzuschätzen, ob schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung durch diese Emissionen beeinträchtigt werden und ob gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan zur Vermeidung von Konflikten aufgenommen werden müssen, wurde durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Diese überprüft in Abstimmung mit der Gemeinde unter Annahme der verschiedenen Parameter (Notfallbetrieb, Einsätze, Übungen, Überprüfen der Anlagen, etc.), ob an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm als maßgebliche Beurteilungsgrundlage, eingehalten werden können. Als

schutzwürdige Nutzungen wurden dabei die Bebauungen nördlich der L 173 sowie das Gehöft im Ottensteg 4 ermittelt. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass selbst unter Annahme des „worst case“ an den schutzwürdigen Nutzungen die Richtwerte eingehalten werden können. Zur Minimierung der Lärmbelastungen in der Umgebung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme sollte jedoch der Einsatz des Martinshorns in den Nachtzeiträumen so weit wie möglich reduziert werden. Dies ist jedoch nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans möglich.

Die schalltechnische Untersuchung von der Pöyry Deutschland GmbH in der Fassung vom 27.05.2019 ist den Unterlagen beigelegt.

### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungsdienst dargestellt. Zulässig sind neben den beiden Hauptnutzungen auch alle Nebenanlagen die für den Betrieb der Feuerwehr und des Rettungsdienstes notwendig sind, sowie die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen. Ziel ist es, den bestehenden Bauhof zu ergänzen, so dass Synergieeffekte zwischen den verschiedenen Nutzungen möglich sind.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Parameter definiert. Zum einen wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Einschrieb in die Planzeichnung bestimmt. Diese wird im Plangebiet auf 0,6 festgesetzt, so dass eine angemessene Ausnutzbarkeit des Plangebiets gewährleistet werden kann. Durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf dieser Wert überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. Diese Überschreitungsmöglichkeiten sollen eine Überbauung des Plangebiets durch die notwendigen hochbaulich nicht oder nur geringfügig in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen weiter präzisieren. Da die Gemeinbedarfsfläche, basierend auf den konkreten Planungen, so abgegrenzt wurde, dass eine möglichst kleine Fläche neu in Anspruch genommen wird, ist eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche notwendig. Da unmittelbar angrenzend jedoch sowohl im Westen als auch im Süden große öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, auf denen durch entsprechende Maßnahmen die Eingriffe in die Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgeglichen werden sollen, ist die hohe Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche basierend auf der Konzentration der Nutzung zu rechtfertigen.

Neben der Grundflächenzahl wird die maximal zulässige Höhe der Bebauung durch Einschrieb in die Planzeichnung definiert. Ziel ist es, das neue Feuerwehrhaus sowie die baulich damit zusammenhängende Rettungsstelle zu realisieren. Basierend auf den aktuellen Planentwürfen wurde dementsprechend eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan kann damit eine höhere Bebauung realisiert werden, da hier eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m zulässig ist. Um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Flächeninanspruchnahme bisher unverbrauchter Flächen zu minimieren, sehen die Planungen vor, die Feuerwehr mit 2 Geschossen zu realisieren, so dass im Obergeschoss die Schulungsräume untergebracht werden können. Darüber hinaus darf auf einer Fläche von bis zu 5 % der überbaubaren Fläche die Höhe der baulichen Anlagen bis zu 13,5 m betragen. Diese Festsetzung wurde in die Planungen aufgenommen, um den geplanten Feuerwehrturm realisieren zu können. Die konkreten Planungen sehen vor, die beiden Gebäudeteile (Feuerwehr und Rettungsdienst) durch einen gemeinsamen Treppenturm zu verbinden, der neben dieser Erschließungsfunktion



auch als Übungsturm dienen soll. Um hier den Anforderungen der Feuerwehr zu genügen und ein angemessenes Training zu ermöglichen, soll der Turm dementsprechend angemessen hoch sein.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) herangezogen. Diese wird ebenfalls durch einen Minimalwert definiert. Der Minimalwert basiert auf den Angaben der amtlichen Hochwasserereigniskarten und beschreibt den Wert, der bei einem extrem seltenen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) im Plangebiet rechnerisch erwartet wird. Durch diese Festsetzung wird eine hochwasserangepasste Bauweise erreicht, so dass auch im Extremfall die Bebauung entsprechend geschützt und Feuerwehr und Rettungsdienst einsatzbereit sind.

Darüber hinaus bekennt sich die Gemeinde Gutach i.Br. zu einer aktiven klimafreundlichen Politik, so dass die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich ermöglicht werden soll. Dementsprechend wurde eine Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, nach der Anlagen zur Energiegewinnung die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen, so dass diese zulässig sind, durch ihren Bau jedoch keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Planung der Gebäudehöhe entstehen.

### **3.3 Bauweise**

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein können. Vor allem durch die Verbindung der beiden Nutzungen zu einem gemeinsamen Gebäudekomplex soll ermöglicht werden, um Synergieeffekte wie beispielsweise den gemeinsamen Treppenaufgang nutzen zu können.

### **3.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Die Darstellungen im Bebauungsplan sowie die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den aktuellen Entwürfen der Gemeinde. Da die Gemeinde selbst als Bauherr auftritt, sind die Darstellungen so getroffen, dass ein angemessener Spielraum für Veränderungen weiterhin gegeben ist. Die Abgrenzung der Baufläche ist eng an die vorliegende Planung angepasst, so dass nicht mehr Fläche neu in Anspruch genommen wird, als unbedingt notwendig. Die Darstellung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) dagegen ist großzügiger gefasst, so dass der Gemeinde noch angemessene Spielräume für die Entwicklung der Fläche und die Änderung der aktuellen Pläne hat. Es wurde darüber hinaus eine Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, so dass Garagen, Carports und Nebenanlagen, also die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, so dass diese auf dem Grundstück konzentriert angeordnet werden, um so die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren. Stellplätze hingegen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten wird in die Festsetzung aufgenommen, dass die Stellplätze einen Mindestabstand von 3,0 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten müssen.

### **3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Fahrspuren

entlang von Stellplatzflächen und die Bereiche auf denen Maschinen oder Geräte abgestellt oder gewartet werden, sind hingegen in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen, so dass eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vermieden wird. Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.

Auch das Bauen im Grundwasser wird zum Schutz dessen ausgeschlossen, in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller oder Tiefgaragen sind nicht zulässig. Darüber hinaus ist im Bauantrag nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhöchststand nicht unterschreitet. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer wurden ebenfalls ausgeschlossen, da diese durch Metallionen den Boden oder das Grundwasser kontaminieren können.

Zum Schutz der heimischen Fauna wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass die Beleuchtung entsprechend in einer insektenschonenden Ausführung zu erfolgen hat, so dass die Auswirkungen auf die Tiere in der Umgebung minimiert werden. Auch die Abstrahlrichtung sollte entsprechend gewählt werden, sowie die Ausführung der Beleuchtung, so dass trotz der Lage im Übergang zur freien Landschaft die Eingriffe minimiert werden.

### **3.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, wurden in die Bebauungsvorschriften verschiedene Festsetzungen aufgenommen, die die Anpflanzungen definieren. Diese basieren auf der Bestandserhebung und Bewertung im Umweltbericht, sowie auf dem erarbeiteten Ausgleichskonzept für das Plangebiet. Die Details zu den Pflanzfestsetzungen werden dementsprechend im Umweltbericht erläutert. Insgesamt sorgen die definierten Maßnahmen dafür, dass die zulässigen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter minimiert und ausgeglichen werden. Dementsprechend kann im Sinne einer Sicherung der Notfallversorgung der Bevölkerung der geplanten Maßnahmen Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Umwelt eingeräumt werden.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurden vom bestehenden Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kommunalen Bauhof und Straßenmeisterei“ übernommen, um ein gemeinsames Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes zu gewährleisten.

### **4.1 Dächer**

So sollen auch hier Flachdächer oder flach geneigte Dächer entstehen, die für die solare Energiegewinnung genutzt werden können, oder bei flachen Dächern entsprechend Begrünungen realisiert werden. Auch hier sollen offene Bitumenbahnen und Wellfaserzement als Dacheindeckungsmaterialien ausgeschlossen werden, um das Erscheinungsbild der neuen Gebäude nicht zu beeinträchtigen. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind aus blendfreiem Material herzustellen, so dass für die Umgebung keine negativen Auswirkungen entstehen.

### **4.2 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den möglichen Werbeanlagen sind sehr präzise, vor allem aufgrund der exponierten Lage zur freien Landschaft sowie zur Strecke der S-Bahn und der Gemeindeverbindungsstraße. Es soll kein Werbewildwuchs möglich sein, der ne-

gative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat, auf der anderen Seite sollen die ansässigen Nutzungen jedoch auch auf sich aufmerksam machen dürfen. Ganz deutlich ist dabei, dass keine Fremdwerbung aufgestellt werden darf, da im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nur die aufgeführten Nutzungen zulässig sind. Fremdwerbung würde im Sinne eines eigenen Gewerbes gewertet und ist dementsprechend nicht zulässig.

#### **4.3 Einfriedungen**

Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedungen wurden zur Gewährleistung einer guten Einbindung des Gebietes in die Landschaft getroffen. So dürfen diese maximal eine Höhe von 2,0 m aufweisen, wobei Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig sind. Feste Einfriedungen wie Mauern o.ä. sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig um die Einbindung des Plangebiets in die Landschaft zu gewährleisten, aber auch um zusätzliche Hindernisse für die vorhandenen Kaltluftströme zu vermeiden und das zu massive Inerscheintreten zu verhindern. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisches Material grundsätzlich ausgeschlossen. Im Bereich der privaten Grundstücksein- und Ausfahrten ist eine ausreichende Anfahrtsicht zu gewährleisten. Dieser Zusatz dient der Verkehrssicherheit auf der Gemeindeverbindungsstraße, da die Einfriedungen nun so gestaltet werden müssen, dass die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes eine ausreichende Sicht auf die Gemeindeverbindungsstraße haben.

#### **4.4 Unbebaute Flächen**

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

#### **4.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### **4.6 Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser**

Die aktuellen Planungen sehen vor, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Auch das anfallende Niederschlagswasser des nördlich angrenzenden Bauhof und des Recyclinghofs soll versickert werden, hierfür wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kommunalen Bauhof und Straßenmeisterei“ eine entsprechende Fläche (F1) dargestellt. Im Zuge der nun vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplans wird diese Fläche in Anspruch genommen, um die neue Bebauung so platzsparend wie möglich realisieren zu können. Um die Versickerung weiterhin zu ermöglichen wird westlich der geplanten neuen Bebauung eine öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt. Hier soll die Grünfläche so gestaltet werden, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser hier zur Versickerung gebracht werden kann.

### **5 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen er-

heblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro Winski aus Teningen ein Umweltbericht (Scoping) erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweisverzeichnis des Bebauungsplans integriert. Der vollständige Umweltbericht liegt den Unterlagen zur Offenlage bei.

## **6 HOCHWASSER**

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor. Jedoch können die Planflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet werden. Diese HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzanlagen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf eine Kennzeichnung des HQextrem verzichtet, da das gesamte Plangebiet vom HQextrem betroffen ist.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach § 78b (1) Ziff. 1 WHG bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des BauGB zu berücksichtigen. Soweit in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b (1) WHG Gebäude neu errichtet werden, sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden bei Realisierung des Risikos HQextrem wahrscheinlich, sofern keine Schutzvorkehrungen vorgenommen werden. Ein Hinweis auf die entsprechenden Vorgaben des WHG zum hochwasserangepassten Bauen ist in den Bauvorschriften unter der Ziffer 3.1 enthalten. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen. Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, ist insbesondere die Wasserspiegellage zu berücksichtigen. Zudem ist in hochwassergefährdeten Gebieten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „[www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de)“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen

und bauen" erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel" informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist unter folgendem Link zu finden: <https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>

Die Bebauung eines hochwassergefährdetem Gebiet (HQextrem) zugunsten eines neuen Standortes für die Feuerwehr und den Rettungsdienst wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund des dringenden Bedarfs nach einem geeigneten Standort hingenommen. Der Gemeinde als Bauherr obliegt die Planung der neuen Feuerwache und somit auch die Umsetzung der Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise.

## **7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,46 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, den neuen Standort für die Feuerwehr und den Rettungsdienst in baulichem Zusammenhang mit dem bereits realisierten Bauhof der Gemeinde anzusiedeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Der bisherige Standort von Feuerwehr und Rettungsdienst liegen im zentralen Bereich von Gutach, eine Modernisierung und Erweiterung am bestehenden Standort ist nicht möglich. Darüber hinaus ist die verkehrliche Anbindung für die geplante Nutzung von hervorgehobener Bedeutung, da im Einsatzfall jeder Einsatzort im Versorgungsgebiet schnell erreicht werden muss. Durch die Umsiedlung der beiden Nutzungen werden in Gutach Flächen frei, die einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Hierdurch entstehen zentrale Flächenpotenziale, so dass der hohen Nachfrage entsprechend Flächen neu in Anspruch genommen werden können. Auf eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich kann somit verzichtet werden.

Im Zuge der Ansiedlung des Bauhofes an dem Standort wurde im Rahmen der notwendigen Flächennutzungsplanänderung umfangreich die Frage der Standortentscheidung diskutiert. Alternative Flächen wurden entsprechend bezüglich ihrer Eignung gegen- und untereinander abgewogen. Auch die Belange der Landwirtschaft wurden in diesen Abwägungsprozess einbezogen. Durch die nun vorliegenden Erweiterung des Plangebiets wird zwar zu einem Teil bisher unbepaneter Außenbereich neu in Anspruch genommen, auf der anderen Seite werden die verbleibenden Flächenpotenziale am Standort genutzt, so dass insgesamt eine Optimierung am Standort erfolgen kann.

Für die geplante bauliche Nutzung müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe II (ca. 0,5 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bereits einen Teil des Plangebietes zu Lasten der Landwirtschaft als Gemeinbedarfsfläche dar. Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht zu befürchten. Mögliche Ersatzflächen werden im Laufe des Verfahrens mit den Landwirten abgestimmt.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten Verlagerung von Feuerwehr und DRK wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der damit einhergehenden Sicherung der Grundversorgung im Ernstfall und einer Verbesserung der Einsatzfähigkeit von Feuerwehr und DRK, sowie den aus der Kooperation mit dem Bauhof entstehenden Synergieeffekten hingenommen.

**8 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet liegt südlich des bereits realisierten Bauhofs der Gemeinde und des Recyclinghofs. Die Erschließung der nun geplanten neuen Gebäude für die Feuerwehr und den Rettungsdienst wird über die bereits bestehenden Anlagen und Leitungen erfolgen, die gegebenenfalls entsprechend angepasst werden müssen. Inwiefern für die Stromversorgung eine zusätzliche Transformatorenstation notwendig ist, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

**9 BODENORDNUNG**

Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

**10 KOSTEN**

Die Kosten für die Planung sowie die Errichtung der geplanten Bebauung trägt die Gemeinde Gutach i.Br..

**11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
Gemeinbedarfsfläche	1.330 m <sup>2</sup>	4.527 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	549 m <sup>2</sup>	1.880 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche	4.630 m <sup>2</sup>	-
Öffentliche Verkehrsflächen	94 m <sup>2</sup>	196 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>6.603 m<sup>2</sup></b>	<b>6.603 m<sup>2</sup></b>

Gutach i.Br., den 28.04.2020

**fsp.stadtplanung**

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

Bürgermeister  
Urban Singler

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

Gutach i.Br., den

Gutach i.Br., den

Urban Singler  
Bürgermeister

Urban Singler  
Bürgermeister