



Gemeinde Gutach i.Br.  
Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Weber-Areal“

Begründung Teil I

Stand: 09.07.2013

**fsp**.stadtplanung

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

**Inhalt**

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....	3
2	LAGE DES PLANGEBIETS.....	3
3	VERFAHREN.....	4
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
5	STANDORTALTERNATIVEN.....	5
6	INHALTE DER PLANUNG .....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.2.1	Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl .....	7
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	7
6.3	Bauweise .....	8
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6.5	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	8
6.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung.....	9
6.7	Grünordnung.....	9
6.8	Bestehende Leitungen .....	10
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	10
7.1	Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden .....	10
7.2	Werbeanlagen.....	11
7.3	Einfriedigungen und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	11
7.4	Aufschütten und Abgrabungen .....	11
7.5	Niederspannungsfreileitungen.....	11
8	RAUMORDNERISCHE UND STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN.....	12
9	ERSCHLIEßUNG.....	13
10	ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION .....	13
11	GRUNDWASSERSCHUTZ .....	14
12	GEWÄSSERSCHUTZ.....	15
13	HOCHWASSERSCHUTZ.....	15
14	KLIMA.....	15
15	SCHWERMETALLBELASTUNG DURCH HISTORISCHEN BERGBAU .....	16
16	UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNG .....	16
16.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung.....	16
17	VER- UND ENTSORGUNG .....	16
18	BODENORDNUNG.....	17
19	FOLGEWIRKUNGEN.....	17
20	KOSTEN.....	17
21	FLÄCHENBILANZIERUNG .....	17

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG**

Das Plangebiet **Weber-Areal** liegt am südlichen Ortsrand von Bleibach und ist im aktuellen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldkirch mit den Gemeinden Simonswald und Gutach i.Br. als Gewerbefläche (G) dargestellt.

In Gutach i.Br. bzw. Bleibach besteht nach wie vor eine unverändert große Nachfrage insbesondere nach kleinteiligen Gewerbegrundstücken. Zudem liegt eine konkrete Anfrage für die Erstellung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes vor.

Da inzwischen alle Baugrundstücke im vor kurzem erschlossenen Plangebiet **Stollen II** vergeben sind, beabsichtigt die Gemeinde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer nun, das an verkehrsgünstiger Stelle gelegene Gebiet **Weber Areal** als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Vorgesehen ist, den Bereich direkt an die Simonswälder Straße von Nordwesten her anzubinden. Hierzu wird es erforderlich ein Brückenbauwerk über den bestehenden Mühlekanal zu errichten. Diese Zufahrt ist nach eingehender Prüfung durch ein qualifiziertes Ing. Büro insbesondere unter Berücksichtigung verkehrlicher Belange zu befürworten.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von kleinteiligen Gewerbegrundstücken u.a. für kleinflächigen Einzelhandel
- Angemessene Bebauung unter der Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Bestimmung zulässiger Nutzungen mit dem Ziel, Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen
- Einbindung der Bebauung in die bauliche Umgebung und das Landschaftsbild
- Schaffung eines angemessenen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Insgesamt soll mit der Planung ein schlüssiges Gesamtkonzept für ein attraktives Gewerbegebiet in diesem Bereich von Bleibach geschaffen und in Form eines qualifizierten Bauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS**

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

- im Norden und Westen durch private Grundstücke und die Simonswälder Straße
- im Osten durch den bestehenden Fuß- und Radweg
- im Süden durch die Umgehungsstraße L 173

Miteinbezogen in den Geltungsbereich wird dabei der Mühlekanal, der das Plangebiet im Norden und Westen umgibt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bauungsplans.

### **3 VERFAHREN**

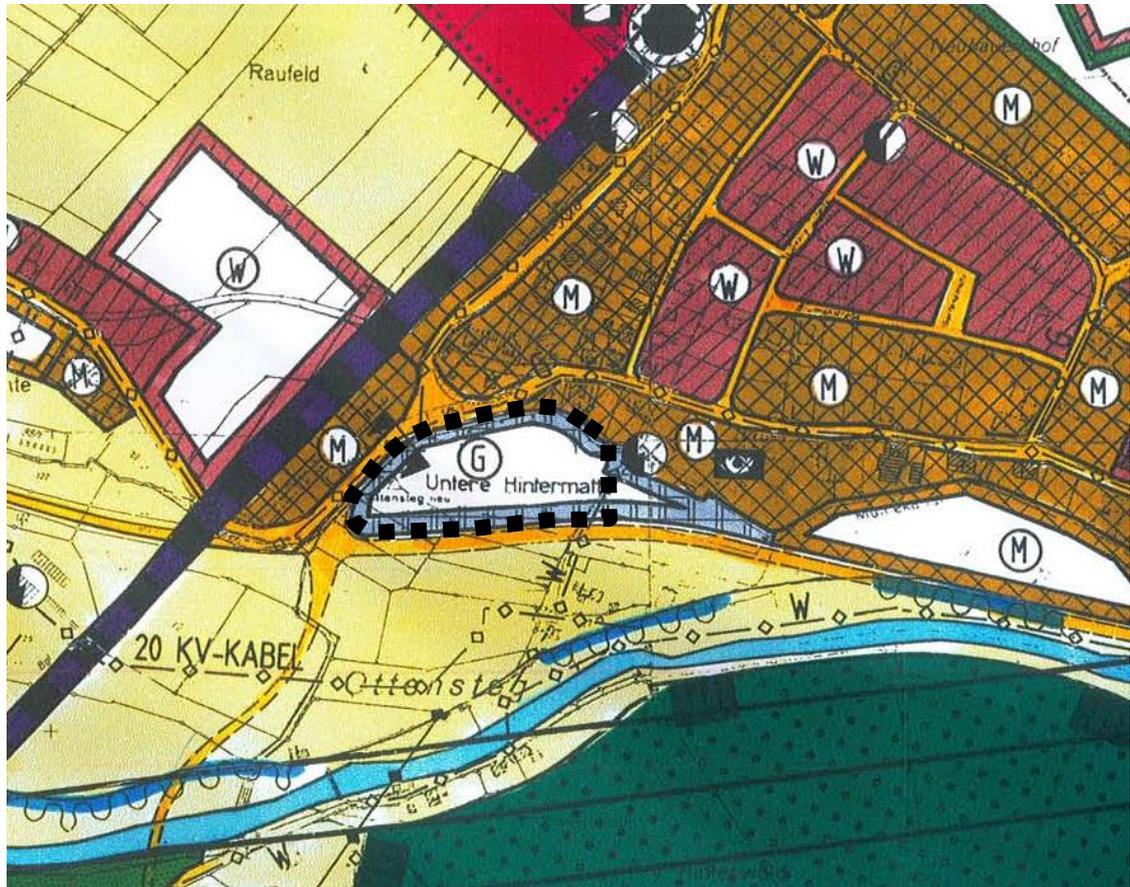
- 13.07.2010 Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sScoping%
- 29.07.2010 . Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
30.08.2010
- 02.07.2010 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sScoping%gem. § 4 (1) BauGB  
13.09.2010
- 31.05.2011 Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
- 16.06.2011 . Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  
18.07.2011
- 11.10.2011 Behandlung der Anregungen aus der Offenlage und Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
- 27.10.2011- Durchführung der 2. Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB  
28.11.2011
- 20.03.2012 Entscheidung über die in der 2. Offenlage vorgebrachten Anregungen und Beschluss einer 3. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
- 05.04.2012 - Durchführung der 3. Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB  
20.04.2012
- 12.03.2013 Entscheidung über die in der 3. Offenlage vorgebrachten Anregungen
- 09.04.2013 Beschluss einer 4. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
- 03.06.2013 - Durchführung der 4. Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB  
03.07.2013
- 25.04.2013 . Durchführung der 4. Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB  
27.05.2013
- 09.07.2013 Entscheidung über die in der erneuten Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB

### **4 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



## 5 STANDORTALTERNATIVEN

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standorte insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandelsnutzung untersucht und wie folgt bewertet:

1. Bereich 'Weisenhof' nordöstlich von Gutach i.Br. (Mischbaufläche)  
Gegen die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort sprechen die unbefriedigende Erschließungssituation. Zudem soll dieser Bereich der Erweiterung des bestehenden Betriebes dienen.
2. Bereich 'Alter Sportplatz' südlich von Bleibach (Mischbaufläche)  
Gegen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sprechen die sehr unbefriedigende Erschließungssituation und der Grundstückszuschnitt.
3. Bereich 'Alte Simonswälder Straße' Lage an der L 173 südwestlich von Bleibach bzw. nordöstlich von Gutach  
Gegen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sprechen die nicht integrierte Lage.
4. Bereich 'Stollen' westlich von Bleibach bzw. nördlich von Gutach  
Gegen eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sprechen die nicht integrierte Lage.

Plan mit Darstellung der untersuchten Standorte (ohne Maßstab) Quelle: google earth



## 6 INHALTE DER PLANUNG

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzungen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Selbstständige Lagerplätze und Lagerflächen werden ausgeschlossen, da solche flächenintensiven Nutzungen in einer solchen Innerortslage nicht gewollt sind. Diese Flächen sollen für höherwertige Nutzungen vorbehalten werden. Darüber hinaus können Lagerplätze und Lagerflächen auch zu Lärmbelastigungen und zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen (z.B. Autohöfe, Heiz- und Baumateriallagerplätze, Schrottlagerplätze).

Der Ausschluss von Tankstellen in diesem Gebietsbereich erfolgt insbesondere deswegen, da von dieser Nutzung verstärkt Lärm- und Geruchsemissionen gerade im Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet ausgehen können. Zudem sprechen funktionale, gestalterische und ortsstrukturelle Gründe gegen eine Ansiedlung einer solchen Nutzung in diesem Bereich.

Des Weiteren werden Vergnügungsstätten aller Art im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen, um in der Umgebung eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten und um städtebauliche Negativwirkungen wie z.B. die durch Milieuveränderungen ausgelöste Senkung der Qualität des Warenangebots, eines sogenannten Trading-down-Effekts, Lärmbelastigungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes zu verhindern.

Im Gewerbegebiet Teilbereich Nr. 1 sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Die Abgrenzung des Gewerbegebiets Teilbereich Nr. 1 wurde jedoch so

gewählt, dass insgesamt nur eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> untergebracht werden kann. Zur Vermeidung einer möglichen Agglomeration sind im Gewerbegebiet Teilbereich Nr. 2 selbständige Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen. Auf Anregung der Träger öffentlicher Belange wurde der Teilbereich Nr. 2 des Gewerbegebiets deutlich vergrößert. So wurde das gesamte westliche Baufenster jetzt dem Teilbereich Nr. 2 des Gewerbegebiets zugeordnet. Zulässig sind in dem Teilbereich Nr. 2 des Gewerbegebiets lediglich unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet sind und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche belegt. Siehe hierzu auch die Ausführungen in Ziffer 8 dieser Begründung.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

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

- Dimensionen und Charakter der angrenzenden Bebauung
- der Möglichkeit zur Einbindung in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung
- 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 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 etc. bis zu 0,9 überschritten werden. Eine solch hohe Ausnutzung scheint insbesondere vor dem Hintergrund angemessen, da die Bebauung auf einer möglichst kompakten Fläche, auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, entstehen soll und gleichzeitig ausreichende ökologische Ausgleichsflächen gesichert werden.

Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da sich gewerbliche Gebäude aufgrund der Nutzung nicht sinnvoll in Geschosse einteilen lassen. Zudem ist das Gebäudevolumen durch die maximal überbaubare Grundstücksfläche, maximale Trauf- und Firsthöhe, sowie Dachneigung ausreichend definiert.

### **6.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Damit die Gebäude gerade im Hinblick auf die umgebende Bebauung nicht zu massiv in Erscheinung treten, werden im Plangebiet differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen. So wird als maximale Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) 298,50 m ü.NN festgesetzt.

Grundsätzlich sollen im Plangebiet neben Gebäuden mit geneigtem Dach auch Flachdachgebäude zulässig sein. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 10° bis 45° wird eine Traufhöhe von 305,50 m ü.NN und eine Firsthöhe von 309,50 m ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe -gemessen ab OK Rohfußboden- von max. 7,0 m und einer Firsthöhe von max. 11,0 m. Die Traufhöhe wird dabei an dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut gemessen, die Firsthöhe an der oberen Dachbegrenzungskante.

Gebäude mit Flachdach dürfen die maximale Traufhöhe um 1,50 m überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe wird daher auf 307,00 m ü.NN festgesetzt. Diese wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

Diese Höhenentwicklung entspricht in etwa der umgebenden Bestandsbebauung und wird an diesem Standort als angemessen betrachtet. Negative Auswirkungen auf das Klima werden dadurch nicht erwartet.

Die maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen darf maximal 305,5 m ü.NN betragen und entspricht damit der maximalen Traufhöhe von Hauptgebäuden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fahnenmasten.

Um die Sonnenenergiegewinnung zu fördern, dürfen Solaranlagen und betriebsbedingte Anlagen wie Lüftungsschächte die Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

Mit den festgesetzten Höhenbeschränkungen soll neben der Einbindung in die ländliche Umgebung auch eine gute Durchlüftung gewährleistet werden.

### **6.3 Bauweise**

Aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen des geplanten Lebensmittelmarktes, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der auch Gebäudelängen von über 50 m mit dem erforderlichen Grenzabstand zulässig sind. Diese Längen werden jedoch durch die beiden grundstücksbezogenen Baufenster begrenzt. Negative Auswirkungen insbesondere auf die benachbarte Bebauung werden aufgrund der Lage und relativ großen Abstände nicht erwartet, so dass nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Ursprünglich war für das gesamte Gewerbegebiet ein einziges großes, zusammenhängendes Baufenster vorgesehen. Um zu verhindern, dass unerwünschte Einzelhandelsagglomerationen entstehen, ist das zusammenhängende Baufenster aufgelöst worden. Die Baufenster sind so zugeschnitten, dass die Entwicklung von Einzelhandelsagglomerationen aufgrund ihres spezifischen Flächenbedarfs nicht möglich ist.

### **6.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Für Nebenanlagen, Garagen, Carports und offene Stellplätze werden im Plangebiet aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen differenzierte Festsetzungen getroffen. So sind Nebenanlagen, Garagen und Carports mit Ausnahme der privaten Grünflächen und des festgesetzten 20 m Streifens entlang der L 173, der von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten ist, auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbeanlagen, die zusätzlich auf der speziell festgesetzten Zone östlich des geplanten Baufenssters auf der privaten Grünfläche F 2 zulässig sein sollen. Stellplätze sind hingegen auch auf der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang der L 173 zulässig, da sie hochbaulich nicht in Erscheinung treten. Ausgeschlossen in diesem Bereich ist jedoch das Abstellen von Lastkraftwagen, Wohnmobile o.ä.

## **6.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Das Plangebiet wird im Nordwesten über die bestehende, übergeordnete Simonswälderstraße erschlossen. Aus diesem Grund sind für ausfahrende Fahrzeuge entsprechende Sichtflächen mit 70 m Länge im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

Zudem ist zur L 173 (Straßenrand) ein Abstand von 20 m aus Gründen der Verkehrssicherheit einzuhalten. Er ist deshalb als von der Bebauung freizuhaltende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt worden. Dieser Bereich ist von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Stellplätze sind dort allerdings zulässig, da sie nicht hochbaulich in Erscheinung treten.

## **6.7 Grünordnung**

Zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Ausführung von Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen
- Extensive Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden, Carports, Garagen und Nebengebäuden bei einer Neigung von 0° bis 10°
- Festlegung der maximale Gründungstiefe (mittlerer Grundwasserhöchststand, Unterkante Bodenplatte)
- Ausführung der Geschosse, die unterhalb des höchsten, ermittelten Grundwasserstandes ausgebildet werden, als wasserdichte Wanne (weiße Wanne nach DIN)
- Pflanzgebot von hochstämmigen Laubbäumen im Gewerbegebiet
- Aufwertung der Uferbereiche des Mühlekanals durch die Pflanzung von standortgerechten Ufergehölzen und teilweise Erhalt bestehender Bäume in diesem Bereich (F1)
- Anlage einer Fettwiese mit Baum- und Strauchpflanzungen und Versickerungsmulde (F2)

Durch o.g. Maßnahmen kann der zu erwartende Eingriff minimiert und teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Insbesondere wird durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens, der zusätzlich mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt wird,

gegenüber der heutigen Situation eine deutliche ökologische Verbesserung erzielt werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind in Ziffer 7.3 des Umweltberichts aufgeführt. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Emmendingen . Untere Naturschutzbehörde . gesichert.

## **6.8 Bestehende Leitungen**

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Stationsstandort der EnBW Regional AG, der an diesem Standort bestehen bleiben soll und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist. Zu diesem Stationsstandort führen über die Grundstücke Flst. Nrn. 88/2, 89, 93/2 unterirdische 20 kV und 0,4 kV-Kabel, die zu sichern und bei evtl. baulichen Maßnahmen zu verlegen sind.

Des Weiteren verläuft in diesem Bereich eine Wasserleitung der Gemeinde Gutach i.Br., die ebenfalls zu sichern und bei notwendigen baulichen Maßnahmen verlegt werden muss. Nach erfolgter Abstimmung mit dem Versorgungsträger können diese Leitungen übereinander gelegt werden.

Sämtliche Leitungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Bereich dieser Leitungen sind weder tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Eine entsprechende Festsetzung hierzu wurde in die Bauvorschriften aufgenommen.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **7.1 Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden**

Für die gestalterischen Festsetzungen sind die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand, sowie der angestrebte Charakter eines baulich qualitätsvollen Gewerbegebiets 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 Hauptdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zu erstellen und in einer roten bis braunen bzw. grauen bis schwarzen Farbe oder mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Zulässig sind auch Hauptdächer als Flachdach, die jedoch extensiv begrünt werden müssen. Bei allen Dachbegrünungen muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen.

Aus gleichen Gründen wie bei Hauptgebäuden sind Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit einer Neigung von 10° bis 45° auszubilden. Wie bei Hauptgebäuden sind auch hier Flachdächer zulässig. Diese müssen ebenfalls extensiv begrünt werden. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

Grundsätzlich sind Wellfaserzement und Dachpappe aus o.g. Gründen als Dacheindeckung ausgeschlossen.

Dachaufbauten wie Gauben sind erst ab einer Neigung von 35° sinnvoll, weshalb hierfür diese Mindestneigung festgesetzt wird.

Der Bau von Solar- und Fotovoltaikanlagen soll ausdrücklich gefördert werden. Diese sind bei allen Dachneigungen gestattet und dürfen die jeweilige Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

## **7.2 Werbeanlagen**

Insbesondere zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung und der angrenzenden Umgehungsstraße L 173 werden einschränkende Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

So dürfen Werbeanlagen grundsätzlich die maximale Traufhöhe nicht überschreiten und werden auf eine Größe von maximal 10,5 m<sup>2</sup> begrenzt. Das entspricht der Flächengröße von Werbeanlagen im Euroformat (3,8 m x 2,7 m = 10,26 m<sup>2</sup>). Damit wird den Eigentümerinteressen auch an einer angemessenen Fremdwerbung im Gewerbegebiet hinreichend Rechnung getragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbefahnen, die ohne Flächen- und Höhenbeschränkung zulässig sind. Weiterhin werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen. Neben dieser Regelung sind beleuchtete Werbeanlagen im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig. Diese dürfen nur innerhalb der speziell festgesetzten Zone östlich des geplanten Baufensters auf der privaten Grünfläche (F2) errichtet werden.

Insgesamt soll durch diese Festsetzungen ein übermäßiger ~~s~~Werbewildwuchs% verhindert werden. Andererseits soll den Nutzern eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Werbeanlagen geboten werden.

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

Die Festsetzungen zu Einfriedigungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen zu einer harmonischen Gestaltung des Gewerbegebietes gerade hier am Ortseingang von Bleibach beitragen.

## **7.4 Aufschütten und Abgrabungen**

Da das Gelände von Osten nach Westen leicht abfällt und um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden und daher zu dominant, auch im Zusammenhang mit der bestehenden Nachbarbebauung in Erscheinung treten, werden Aufschüttungen entsprechend eingeschränkt. Die maximale Höhe dieser Aufschüttungen wird daher auf maximal 298,50 m ü.NN festgesetzt und entspricht damit der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe für Hauptgebäude.

## **7.5 Niederspannungsfreileitungen**

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 Mehr-

kosten 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 ~~sWeber-Areal~~ eine städtebaulich attraktive Gestaltung erreichen.

## 8 RAUMORDNERISCHE UND STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

**Raumordnerische Auswirkungen sind hier von vornherein nicht gegeben.** Das Entstehen einer raumordnungsrechtlich relevanten Agglomeration ist hier nicht zu erwarten. Eine Agglomeration liegt vor, wenn mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe eine räumliche Konzentration bilden und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum im Sinne des Regionalplans zu behandeln sind, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Hier wird von vornherein die Gefahr vermieden, dass in dem Plangebiet eine Agglomeration entsteht. Zum einen wurde die Abgrenzung des Gewerbegebiets Teilbereich Nr. 1 so gewählt, dass insgesamt nur eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> untergebracht werden kann. Zum anderen wurde das westliche Baufenster auf Anregung der Träger öffentlicher Belange dem Gewerbegebiet Teilbereich Nr. 2 zugeordnet, in dem selbstständige Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen sind. Zulässig sind in dem Teilbereich Nr. 2 des Gewerbegebiets lediglich unselbstständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet sind und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche belegt.

Um auch negative städtebauliche Auswirkungen unterhalb der raumordnungsrechtlich relevanten Schwelle zu untersuchen, wurde im Zusammenhang mit einem Ansiedlungswunsch eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes von der BBE Baden-Württemberg GmbH eine gutachterliche Stellungnahme (Wirkungsanalyse) erstellt. Dabei wurde im Sinne eines Worst-Case-Szenarios unterstellt, dass der vorhandene Lebensmittelmarkt weiterhin Bestand hat bzw. durch einen anderen Lebensmittelmarkt in der bestehenden Größe belegt wird. Jedoch ist dessen Verbleib an diesem Standort aufgrund der erheblichen Standortdefizite wenig wahrscheinlich.

Die Untersuchung wurde dabei in Anlehnung an die raumordnungsrechtlichen Kriterien des Kongruenzgebots, des Beeinträchtigungsverbots und des Integrationsgebots vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Kongruenzgebot durch die Neuansiedlung nicht verletzt wird. Das gleiche gilt für das Beeinträchtigungsverbot. Negative städtebauliche Auswirkungen unterhalb der raumordnungsrechtlich relevanten Schwelle können allerdings nicht ausgeschlossen werden, wenn auf dem bestehenden ~~sAltobjekt~~ an der Dorfstraße der bestehende Lebensmittelmarkt erhalten bleibt oder ein neuer Lebensmittelmarkt auf der Grundlage der bestehenden Baugenehmigung angesiedelt wird. Der bestehende Lebensmittelmarkt an der Dorfstraße soll aber gerade zum jetzt vorgesehenen Standort im Weber-Areal verlagert werden. Die Etablierung eines markt- und zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes als Ersatz für den derzeitigen Penny-Markt am Altstandort in der Dorfstraße ist aus BBE-Sicht unwahrscheinlich, wenn die Verlagerung an den Kreisel erfolgt. Dies ergibt sich bereits aus der ungünstigen Parkierungs- und Erschließungssituation am Altstandort. Etwaige negative städtebauliche Auswirkungen auf den Altstandort werden ferner dadurch relativiert, dass der neue Standort hinsichtlich der Lage zu Wohnbereichen räumlich wesentlich besser in-

tegriert ist und somit die Nahversorgung im Ortsteil Bleibach nachhaltig gestärkt würde.

## **9 ERSCHLIEßUNG**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt direkt über die Simonswälder Straße von Nordwesten über den Mühlbach. Zu diesem Zweck ist ein entsprechendes Brückenbauwerk erforderlich. Im Bebauungsplan wird hierfür eine Ein- und Ausfahrtszone festgelegt. Die Einfahrt darf hierbei eine Breite von 12,00 m nicht überschreiten.

Eine zusätzliche fußläufige Erschließung erfolgt von Osten über den bereits bestehenden Fuß- und Radweg. Dieser stellt eine Verbindung vom Ortsteil im Norden zur freien Landschaft im Süden her.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets wurde vom Ing. Büro Fichtner Water & Transportation in Freiburg eine verkehrliche Stellungnahme erstellt. Untersucht wurden neben der bisher geplanten, alternative Anbindungen zum Plangebiet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Anbindungen an den bestehenden Kreisverkehrsplatz, an die L 173 und rückwärtige Anbindung im Bereich der bestehenden Weber-Mühle aus unterschiedlichen Gründen nicht in Betracht kommen, so dass die bisher geplante Erschließung für den Kfz-Verkehr von der Simonswälderstraße befürwortet wird. Die Lage des vorgeschlagenen Zu- und Ausfahrtbereichs wird als machbar angesehen. Die neu erzeugten Verkehre können mit der vorgeschlagenen mit der vorgeschlagenen Einmündung leistungsfähig abgewickelt werden. Größere Rückstaus bis zu den angrenzenden Knotenpunkten sind nicht zu erwarten. Zwar wäre mit gelegentlichen Behinderungen z.B. durch einen wartenden Linksabbieger von der Simonswälderstraße zum Plangebiet zu rechnen, eine gesamthafte leistungsfähige Verkehrsabwicklung wäre aber weiterhin gegeben.

Eine verkehrliche Optimierung der Erschließungssituation wäre durch ein Zusammenlegen des Ein- und Ausfahrtbereiches mit der Bahnhofstraße als Kreuzung oder der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes möglich. Allerdings müsste in den bestehenden Baumbestand und in aufwändiger Form in die vorhandene Böschung in diesem Bereich eingegriffen werden. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Ein- und Ausfahrtbereich gekennzeichnet, der beide Optionen offen lässt.

Bezüglich der Fußgänger und Radfahrer ist die geplante Erschließung von der Weber-Mühle positiv zu sehen. Für Fußgänger wäre zusätzlich eine sichtbare Führung im Ein- und Ausfahrtbereich der Kfz-Zufahrt zum Plangebiet wünschenswert. Im Einzelnen wird auf die Stellungnahme verwiesen, die dem Bebauungsplan beigelegt wird.

## **10 ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION**

Hinweis Geplant ist, das anfallende Schmutzwasser und das auf stark belasteten Teilflächen (z.B. Umschlagplätze, insbesondere Be- und Entladerampe) anfallende Niederschlagswasser dem Verbandskanal des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht zuzuführen und in der Verbandskläranlage in Forchheim abwassertechnisch zu behandeln. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird folgende Festsetzung getroffen: Das anfallende Schmutzwasser und das auf stark belasteten Teilflächen (z.B. Umschlagplätze) anfallende Niederschlagswasser sind über den öffentlichen Schmutzwasserkanal mit Anbindung an die Verbandskläranlage zu entwässern.‰

Von der Ingenieurgruppe Geotechnik wurde eine Untersuchung zum Grundwasserstand durchgeführt. Dieses wurde durch eine zusätzliche Untersuchung des Büro Frey&Ruppenthal ergänzt. Zwar wäre nach diesem Gutachten zum Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) eine dezentrale Versickerung nach DWA A-136 auf dem Gelände grundsätzlich möglich, da das Gutachten davon ausgeht, dass aufgrund langjähriger Messungen an verschiedenen Grundwasseraufschlüssen im abstromigen Bereich eine hinreichende Datenbasis gegeben ist. Diese Auffassung wird jedoch von der Unteren Wasserbehörde nicht geteilt. Diese empfiehlt deshalb, auf eine Versickerung grundsätzlich zu verzichten. Um verbleibende Unsicherheiten bei einer Versickerungslösung zu vermeiden, folgt die Gemeinde der Empfehlung der Unteren Wasserbehörde. Statt dessen kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen direkt in den Mühlekanal eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser von normalen Verkehrsflächen kann im Unterschied zu dem Niederschlagswasser, das auf stark belasteten Teilflächen anfällt, nach einer entsprechenden Vorbehandlung ebenfalls in den Mühlekanal eingeleitet werden. Wie diese Vorbehandlung zu erfolgen hat, wird im Rahmen der einzelnen Bauantragsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abschließend geklärt. Bei Verkehrswegen mit einem DTV 300 - 5.000 KfZ sieht die DWA A-138 grundsätzlich eine Versickerung vor. Die Abreinigung kann also als Äquivalent zu einer belebten Oberbodenschicht ausgebildet werden. Hierfür gibt es vorgefertigte Lösungen verschiedener Hersteller wie z.B. Mallbeton.

Für das Niederschlagswasser wird auf dieser Grundlage in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird folgende Festsetzung mit ergänzendem getroffen: Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist unzulässig. Zur Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers werden keine öffentlichen Abwasseranlagen errichtet. Soweit das Niederschlagswasser nicht gemäß Ziffer 1.9.6 in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu entwässern ist, muss die Ableitung dezentral in der Weise erfolgen, dass das Niederschlagswasser bedarfsweise behandelt und in das angrenzende Gewässer eingeleitet wird.

Hinweis: Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist nach § 8 WHG i.V.m. der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis zu beantragen.

Ergänzend wird auf die einzelnen Berichte verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt werden.

## **11 GRUNDWASSERSCHUTZ**

Zum Thema Grundwasserschutz wurde von der Ingenieursgruppe Geotechnik eine Untersuchung zum Grundwasserstand durchgeführt. Diese Untersuchung wurde vom Büro Frey&Ruppenthal ergänzt. Nach den vorliegenden Daten und Erkenntnissen wurde anhand eines Höhengleichenplans der mittlere Grundwasserhöchststand (MGHW) festgelegt. Unterhalb dieser Höhengleichen ist eine Gründung nicht zulässig. Bis zur natürlichen Geländeoberkante (vor Ausführung der Baumaßnahme) sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

Im Einzelnen wird auf die einzelnen Berichte verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt werden.

## **12 GEWÄSSERSCHUTZ**

Das geplante Gewerbegebiet wird im Norden und Westen vom Mühlebach (Gewässer 2. Ordnung) tangiert. Damit sind die Belange des Gewässerschutzes betroffen. Zum Schutz und Aufwertung dieses Gewässers mit den Uferbereichen, wird im Bebauungsplan ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen, der in Gruppen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern naturnah bepflanzt werden soll.

Grundsätzlich dürfen im Gewässerrandstreifen 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.

Des Weiteren wird es zur Erschließung des Plangebiets erforderlich, eine Brücke über den Mühlebach zu erstellen. Insoweit werden die Regelungen hinsichtlich des Gewässerrandstreifens eingeschränkt. Zudem soll der Kanal im Bereich des Grundstückes Flst. Nr.89 aus Sicherheitsgründen (bestehende Bebauung) geringfügig verlegt werden. Ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren wird zu gegebener Zeit durchgeführt und mit dem Landratsamt entsprechend abgestimmt.

## **13 HOCHWASSERSCHUTZ**

An das Plangebiet grenzt unmittelbar der Mühlekanal an. Damit sind grundsätzlich die Belange des Hochwasserschutzes betroffen. Von diesem Gewässer geht jedoch keine Gefahr aus, da es sich um ein künstliches Gewässer handelt, dessen Zufluss über ein bestehendes Stellwerk im Oberlauf der Wilden Gutach geregelt wird.

## **14 KLIMA**

Zum Thema Klima wurde durch das Ing. Büro iMA in Freiburg eine Stellungnahme erstellt. Ergebnis dieser Stellungnahme ist, dass zum einen die Kaltluftströme aus dem Simonswäldertal durch die geplante Bebauung nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Diesbezüglich sind die Auswirkungen des Bahndammes als durchgehender Riegel höher zu bewerten. Zum andern sind die thermischen Verhältnisse und die Durchlüftung durch die geplante Bebauung auf den Nahbereich beschränkt. Die thermische Belastung wird nicht erhöht, so dass die Auswirkungen unproblematisch sind. Die lufthygienische Belastung war im Verlauf der Ortsdurchfahrt vor dem Bau der Umfahrung erhöht. Diese hat eine deutliche Entlastung bewirkt, so dass auch hier die zu erwartenden Auswirkungen akzeptabel sind. Zur Minimierung unerwünschter Auswirkungen werden gemäß den Vorgaben des Gutachtens die Gebäude der Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepasst, die Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit Rasenfugen) ausgeführt und das Plangebiet durch Bäume und Sträucher ein- bzw. durchgrünt. Im Einzelnen wird auf die Stellungnahme verwiesen, die dem Bebauungsplan beigelegt wird.

## **15 SCHWERMETALLBELASTUNG DURCH HISTORISCHEN BERGBAU**

Zum Thema Schwermetallbelastungen, hervorgerufen durch historischem Bergbau, wurde eine Erkundung durch das Ing. Büro **solum** büro für boden und geologie in Freiburg durchgeführt. Im Rahmen dieser Erkundung wurden zwei Teilflächen unterschieden und in den Tiefenstufen 0-30 cm und 30-60 cm beprobt. Als Analyseparameter wurden Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, sowie der PH-Wert untersucht. Ergebnis dieser Erkundung ist, dass im Bereich der Fläche F1 die analysierten Schwermetallgehalte für Blei über dem Vorsorgewert nach BBodSchV liegen. Für das Element Zink wird der Vorsorgewert nach BBodSchV in der oberen Tiefenstufe erreicht. Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden nicht überschritten.

Im Bereich der Fläche F2 liegen die analysierten Schwermetallgehalte für Blei über den Vorsorgewerten nach BBodSchV. Für das Element Zink wird der Vorsorgewert nach BBodSchV in der oberen Tiefenstufe überschritten und in der unteren erreicht. Auch hier werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht überschritten.

Im Ergebnis besteht hinsichtlich der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet kein weiterer Handlungsbedarf, da die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht überschritten werden.

Allerdings sind die erhöhten Schwermetallgehalte abfallrechtlich relevant. D.h. dass das Material außerhalb des Grundstückes nicht uneingeschränkt verwendet werden kann. Bei Baumaßnahmen sind Ober- und Unterboden zu trennen und fachgerecht zwischenzulagern. Sofern das Material nicht auf der Baustelle verbleibt, sind im Hinblick auf die Verwertung ggf. Deklarationsanalysen erforderlich.

Im Einzelnen wird auf den Bericht des Büros solum in Freiburg vom 14.03.2011 verwiesen.

## **16 UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNG**

### **16.1 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 beigelegt.

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

## **17 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (u.a. Frischwasser und Kanalisation) ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Gutach i.Br.

**18 BODENORDNUNG**

Zur Realisierung des Vorhabens werden keine bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

**19 FOLGEWIRKUNGEN**

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets sind keine weiteren Folgewirkungen zu erwarten.

**20 KOSTEN**

Da es sich um ein privates Vorhaben mit einer privaten Zufahrt handelt, fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

**21 FLÄCHENBILANZIERUNG**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes** **ca. 10.252 m<sup>2</sup>**

davon:

Gewerbegebiet GE ca. 7.377 m<sup>2</sup>

Private Grünflächen ca. 1.896 m<sup>2</sup>

Gewässer (Mühlebach) ca. 972 m<sup>2</sup>

Fläche für Versorgung ca. 7 m<sup>2</sup>

Gemeinde Gutach i.Br.

**fsp.stadtplanung**

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

Bürgermeister  
Urban Singler

Planverfasser